



GESCHÄFTSBERICHT 2022



EXPERTISE  
PERFORMANCE  
PARTNER

**IN REAL  
ASSETS**

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                    |     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Finanzkennzahlen im Überblick.....                                                 | 3   |
| Vorwort der geschäftsführenden Direktoren.....                                     | 4   |
| Bericht des Verwaltungsrats .....                                                  | 8   |
| Die PATRIZIA Aktie .....                                                           | 14  |
| Lagebericht.....                                                                   | 17  |
| 1 Grundlagen des Konzerns .....                                                    | 17  |
| 2 Wirtschaftsbericht.....                                                          | 51  |
| 3 Weitere Angaben.....                                                             | 71  |
| 4 Entwicklung der Chancen und Risiken .....                                        | 73  |
| 5 Prognosebericht.....                                                             | 83  |
| Konzernabschluss .....                                                             | 86  |
| Bilanz .....                                                                       | 86  |
| Gewinn- und Verlustrechnung.....                                                   | 88  |
| Gesamtergebnisrechnung.....                                                        | 89  |
| Kapitalflussrechnung .....                                                         | 90  |
| Eigenkapitalveränderungsrechnung.....                                              | 92  |
| Konzernanhang.....                                                                 | 93  |
| 1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung.....                                   | 93  |
| 2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden.....                            | 95  |
| 3 Ermessensentscheidungen sowie Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung..... | 101 |
| 4 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....                    | 102 |
| 5 Segmentberichterstattung .....                                                   | 147 |
| 6 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung .....                                   | 150 |
| 7 Sonstige Erläuterungen .....                                                     | 152 |
| 8 Erklärung der geschäftsführenden Direktoren .....                                | 161 |
| Anlage zum Konzernanhang.....                                                      | 162 |
| Versicherung der geschäftsführenden Direktoren .....                               | 170 |
| Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers .....                        | 171 |
| Weitere Informationen .....                                                        | 179 |
| 1 Fünfjahresübersicht Bilanz.....                                                  | 179 |
| 2 Fünfjahresübersicht Gewinn- und Verlustrechnung .....                            | 181 |
| 3 Der Verwaltungsrat .....                                                         | 182 |
| 4 Die geschäftsführenden Direktoren .....                                          | 184 |
| 5 Finanzkalender und Kontakte.....                                                 | 185 |

# Finanzkennzahlen im Überblick

## Finanzielle Leistungsindikatoren

|                               | 2022          | 2021           | Veränderung |
|-------------------------------|---------------|----------------|-------------|
| Assets under Management (AUM) | 59,1 Mrd. EUR | 48,6 Mrd. EUR  | 21,6%       |
| EBITDA                        | 78,9 Mio. EUR | 128,9 Mio. EUR | -38,8%      |
| EBITDA Marge                  | 24,0%         | 36,5%          | -12,5 PP    |

PP = Prozentpunkte

## Umsatzerlöse und Ertragslage

| Tsd. EUR                | 2022    | 2021    | Veränderung |
|-------------------------|---------|---------|-------------|
| Umsatzerlöse            | 346.289 | 318.163 | 8,8%        |
| Gesamtleistung          | 333.587 | 339.856 | -1,8%       |
| EBITDA                  | 78.933  | 128.922 | -38,8%      |
| EBIT                    | 35.562  | 93.311  | -61,9%      |
| EBT                     | 20.755  | 87.708  | -76,3%      |
| Konzernjahresüberschuss | 7.249   | 51.808  | -86,0%      |

## Vermögens- und Kapitalstruktur

| Tsd. EUR                                                    | 31.12.2022 | 31.12.2021 | Veränderung |
|-------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------|
| Langfristiges Vermögen                                      | 1.245.986  | 1.067.145  | 16,8%       |
| Kurzfristiges Vermögen                                      | 799.888    | 994.312    | -19,6%      |
| Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)      | 1.258.992  | 1.282.809  | -1,9%       |
| Eigenkapitalquote (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter) | 61,5%      | 62,2%      | -0,7 PP     |
| Nettoeigenkapitalquote                                      | 70,1%      | 74,6%      | -4,5 PP     |
| Langfristige Schulden                                       | 460.221    | 352.477    | 30,6%       |
| Kurzfristige Schulden                                       | 260.315    | 390.477    | -33,3%      |
| Bilanzsumme                                                 | 2.045.874  | 2.061.457  | -0,8%       |

PP = Prozentpunkte

## PATRIZIA Aktie

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ISIN                                             | DE000PAT1AG3                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| WKN                                              | PAT1AG                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Kürzel                                           | PAT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Ausgegebene Aktien zum 31.12.2022                | 92.351.476 Stück                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Ausstehende Aktien zum 31.12.2022 <sup>1</sup>   | 86.175.357 Stück                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Eigene Aktien zum 31.12.2022                     | 6.176.119 Stück                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Höchstkurs 2022 <sup>2</sup>                     | 20,95 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tiefstkurs 2022 <sup>2</sup>                     | 6,99 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Schlusskurs vom 31.12.2022 <sup>2</sup>          | 10,36 EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kursentwicklung 2022 <sup>2</sup>                | -49,5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Marktkapitalisierung zum 31.12.2022              | 1,0 Mrd. EUR                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Durchschnittlicher Tagesumsatz 2022 <sup>3</sup> | 74.997 Stück                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Indizes                                          | SDAX, MSCI World Small Cap Index und weitere (CDAX, Classic All Share, DAX International Mid 100, DAXsector Financial Services, DAXsubsector Real Estate, Solactive DIMAX Deutschland, Prime All Share, S&P GIVI Global Index, S&P Global BMI, S&P Intrinsic Value Weighted Global Index, S&P Low Beta Global Index) |

<sup>1</sup> Im Vergleich zu den ausgegebenen Aktien reduzierte Aktienanzahl aufgrund erfolgter Rückkäufe<sup>2</sup> Xetra Schlusskurse<sup>3</sup> Alle deutschen Börsenplätze

## Vorwort der geschäftsführenden Direktoren

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
liebe Leserinnen und Leser,

Wir freuen uns, Ihnen den Jahresbericht 2022 vorlegen zu können.

Das vergangene Geschäftsjahr war stark durch den Krieg in der Ukraine und die veränderten makroökonomischen Rahmenbedingungen geprägt. Gleichzeitig haben wir unsere Transformation fortgesetzt. Wir haben unsere Real Asset-Kompetenzen erheblich ausgebaut, insbesondere im Infrastrukturbereich. Wir haben unser Produktangebot und unsere Plattform zum Nutzen unserer Kunden und Stakeholder über Europa hinaus erweitert und gleichzeitig unsere Vertriebskapazitäten gestärkt. Wir haben uns neu organisiert, um Effizienzen zu steigern und Prioritäten für künftiges Wachstum gesetzt. Wir haben viele unserer strategischen Ambitionen in die Praxis umgesetzt. Wir sind bereit für den nächsten Schritt auf unserem Weg, Ihr führender Partner für globale Real Assets zu werden.

## Das Jahr 2022 im Rückblick – Finanzergebnisse

Das Jahr hat uns erneut vor große Herausforderungen gestellt. Nach zwei Jahren Covid-19-Pandemie führten die Invasion Russlands in die Ukraine und der starke Anstieg von Inflation und Zinsen im Jahr 2022 zu einer deutlichen Zunahme der Marktunsicherheiten. Diese Marktverwerfungen haben auch unsere Kunden verunsichert und ihre Investmenttätigkeit beeinträchtigt. Dank unseres zunehmend diversifizierten internationalen Produktangebots in den Bereichen Immobilien und Infrastruktur sowie unserer Tätigkeit als Asset Manager ohne wesentliche eigene bilanzierte Immobilien konnten wir in diesem volatilen und sich rasch verändernden Marktumfeld eine angemessene Widerstandsfähigkeit unter Beweis stellen.

Dies ist insbesondere auf die strategische Fokussierung des Wachstums der Assets under Management (AUM) und den damit verbundenen Anstieg der wiederkehrenden Verwaltungsgebühren zurückzuführen – trotz des sich abschwächenden Marktumfelds konnten wir bei beiden Key Performance Indicators (KPIs) im Jahr 2022 ein Wachstum erzielen. Dennoch konnten die wiederkehrenden Verwaltungsgebühren in Höhe von 241,0 Mio. EUR im Jahr 2022 (+15,3% ggü. Vorjahr) den marktbedingten Rückgang der Transaktionsgebühren auf 22,5 Mio. EUR (-56,3% ggü. Vorjahr) und der leistungsabhängigen Gebühren auf 61,2 Mio. EUR (-25,3% ggü. Vorjahr) im Jahr 2022 nicht vollständig ausgleichen. Die Gebühreneinnahmen insgesamt beliefen sich auf 324,7 Mio. EUR (-5,2% ggü. Vorjahr). Wir haben auf die vorübergehend geringere Kundenaktivität im Transaktionsgeschäft in der zweiten Jahreshälfte 2022 reagiert, indem wir unser Geschäft reorganisiert und für künftiges Wachstum angepasst haben. Dies ging auch mit einer Anpassung unserer Personalstruktur einher, die notwendig war, um flexibel zu bleiben und gleichzeitig expandieren und wachsen zu können. Die einmaligen Kosten der Reorganisation belasteten unser Ergebnis im Jahr 2022 zusätzlich mit rund 10,0 Mio. EUR, was zu einem EBITDA von 78,9 Mio. EUR (-38,8% ggü. Vorjahr) führte, entsprechend einer EBITDA-Marge von 24,0% (-12,5 PP ggü. Vorjahr). Während das EBITDA im Jahresvergleich deutlich zurückging, zeigte der operative Cashflow des Konzerns im Jahr 2022 mit 120,9 Mio. EUR (+312,1% ggü. Vorjahr) ein starkes Wachstum.

Die AUM stiegen trotz der Zinswende und des sich abzeichnenden Drucks auf die Asset-Bewertungen im Markt sowohl organisch als auch anorganisch auf ein Niveau von 59,1 Mrd. EUR (+21,6% ggü. Vorjahr) an. Wir profitieren von der hohen Qualität unserer AUM, der breiten Diversifikation nach Sektoren und Regionen und vor allem von den vorausschauenden Anlagestrategien unserer hauseigenen Research-Teams und der lokalen Teams vor Ort. Dies spiegelt unsere Wettbewerbsfähigkeit und die Zuverlässigkeit der Anlagestrategien für unsere Kunden wider. Die Verschuldung in den verwalteten Fonds lag mit einem durchschnittlichen Loan to Value (LTV) von 31% zum 31. Dezember 2022 zudem deutlich unter dem Marktniveau.

Obwohl die Finanzergebnisse des Geschäftsjahres 2022 durch den marktbedingten Druck und temporäre Einmaleffekte erheblich belastet wurden, verfügt PATRIZIA weiterhin über ein robustes Geschäftsmodell mit einer starken Bilanz und einer soliden Cashflow-Generierung. Gemeinsam mit dem Verwaltungsrat möchten wir unsere Aktionärinnen und Aktionäre am weiteren Wachstum der PATRIZIA Plattform teilhaben lassen und schlagen für das Geschäftsjahr 2022 eine Dividende von 0,33 EUR je Aktie vor, was einem Wachstum von 3,1% gegenüber dem Vorjahr entspricht und die fünfte Erhöhung der Dividende je Aktie in Folge ist.

Seit ihrer Gründung im Jahr 1984 hat die PATRIZIA eine Reihe von Marktzyklen durchlaufen und ist aus jeder Krise gestärkt hervorgegangen. Wir sind davon überzeugt, dass unsere langjährigen Kundenbeziehungen, unser breites Produktangebot, die Kombination aus lokaler Expertise und globaler Größe sowie unsere sehr solide Bilanz mit einer Nettoeigenkapitalquote von 70,1% und einer verfügbaren Liquidität von 375,1 Mio. EUR zum Geschäftsjahresende uns in die Lage versetzen werden, auch durch die derzeit unruhigen Gewässer erfolgreich zu navigieren. Jede Krise oder Kurskorrektur an den Märkten bietet auch neue Chancen. So werden wir unsere solide Bilanz nutzen, um mit gezielten Investitionen die Grundlage für zukünftiges Wachstum zu legen.

## Strategische Plattformentwicklung

Wir haben unser Plattform-Ökosystem sowohl organisch als auch anorganisch um Produkte, Strategien, Anlagelösungen und Know-how erweitert. Darüber hinaus haben wir unsere regionale Präsenz und unsere bestehende Kundenbasis erweitert.

Unser Unternehmenszweck (oder “Purpose”) lautet “Building Communities & Sustainable Futures”. Communities bestehen jedoch nicht nur aus Immobilien wie Häusern, Geschäften und Büros. Sie sind durch Straßen und zahlreiche Versorgungssysteme, beispielsweise für Energie und Daten, miteinander verbunden. Um eine nachhaltige Zukunft zu gestalten, müssen Immobilien und Infrastruktur ganzheitlich betrachtet werden. Unser Ziel ist es, Lebensräume insgesamt effizienter, technologisch fortschrittlicher, ökologischer und sozial inklusiver zu gestalten. Darüber hinaus sind die Anlageklassen Immobilien und Infrastruktur beides langfristige Ertragsbringer und bieten Schutz vor Inflation. Wir sind überzeugt, dass wir gemeinsam mit unseren Kunden nicht nur für das temporär veränderte Marktumfeld gut aufgestellt sind, sondern auch mit unserer mittel- bis langfristigen Strategie, die sich auf strukturelle Wachstumsmärkte konzentriert, unseren Kunden und Aktionären einen nachhaltigen Mehrwert bieten können.

Bei unseren M&A Aktivitäten verfolgen wir einen versierten und selektiven Ansatz. Deshalb sind wir besonders stolz darauf, zwei strategische Ergänzungen erworben zu haben, die es uns ermöglichen, unsere Wachstumsstrategie optimal umzusetzen und damit gleichzeitig unser strategisches Versprechen einzulösen.

So ist die Übernahme von Whitehelm Capital für uns eine transformatorische Akquisition. Das Produktangebot und die Investmentexpertise von Whitehelm im Infrastrukturbereich erweitern unser bestehendes Angebot an Investmentlösungen mit besonderem Fokus auf Dekarbonisierung und Energiewende, Smart Cities und digitale Infrastruktur, Wasser- und Umweltdienstleistungen sowie soziale Infrastruktur, über Eigenkapital-, Fremdkapital- und börsennotierte Instrumente. Die Akquisition bereichert nicht nur die Investitionsmöglichkeiten für unsere Kunden, sondern vervielfachte auch das Infrastrukturgeschäft von PATRIZIA auf 8,8 Mrd. EUR gebührengenerierende AUM zum Jahresende und erhöht das Level der wiederkehrenden Verwaltungsgebühren. Darüber hinaus stärkt das Infrastruktur-Geschäft unsere Ertragslage über Marktzyklen hinweg. Unsere mittelfristige Strategie ist es, dieses Geschäft und die gebührengenerierenden AUM signifikant auszuweiten. In den ersten elf Monaten der Zusammenarbeit haben die Teams erfolgreich bewiesen, dass sie kulturell gut zusammenpassen. Wir haben viel voneinander gelernt, sind zu geschätzten Kolleginnen und Kollegen geworden und auf dem besten Weg, die geplanten Synergien im gesamten Unternehmen zu heben.

Kurz vor Ende des Jahres 2022 haben wir auch den Erwerb von ADVANTAGE Investment Partners in Dänemark erfolgreich abgeschlossen. Das in Kopenhagen ansässige Unternehmen, das 2,2 Mrd. EUR gebührengenerierende AUM per Jahresende verwaltete, verfügt sowohl über direkte als auch indirekte, sogenannte Wholesale-Vertriebskanäle. Die Multi Manager Produktpalette von ADVANTAGE Investment Partners umfasst unter anderem einen Club Deal, der in globales Infrastruktur-Eigenkapital investiert und eine gemischte diskretionäre Fondsserie, die in nordamerikanisches Private Equity investiert. Die Akquisition ist eine ideale Ergänzung der Produktpalette von PATRIZIA Global Partners, die sich auf Multi Manager Immobilienangebote spezialisiert hat.

## Fundraising und Investitionstätigkeit

Dank unseres gesunden und widerstandsfähigen Kerngeschäfts mit deutschen Wurzeln konnten wir den Ausbau unserer internationalen Plattform weiter vorantreiben. Unabhängig vom makroökonomischen Umfeld haben wir weitere Anlagestrategien in den Bereichen Immobilien und Infrastruktur im Einklang mit den vier Megatrends Demografie, Urbanisierung, Digitalisierung und Dekarbonisierung sowie Anlagestrategien mit klarem ESG-Fokus aufgelegt und ausgebaut und konnten die Größe unserer Flagship-Fonds deutlich steigern.

Das unterzeichnete Transaktionsvolumen für unsere nationalen und internationalen Kunden im Jahr 2022 belegt die erfolgreiche geografische und produktbezogene Diversifizierung von PATRIZIA. Das organische Nettowachstum der AUM von insgesamt 2,0 Mrd. EUR im Jahr 2022 war in Spanien, Skandinavien und den Niederlanden in den Sektoren Wohnen, Infrastruktur und Logistik & Industrie am stärksten. Mehr als 70% des Transaktionsvolumens für unsere Kunden wurde im Jahr 2022 außerhalb Deutschlands abgeschlossen.

Unsere Flagship-Fonds machten zum Jahresende nahezu die Hälfte des verwalteten Immobilien- und Infrastrukturvermögens aus. Wir haben das klare Ziel, den Anteil der fokussierten Flagship-Strategien mittelfristig signifikant zu erhöhen, um uns gemeinsam mit unseren Kunden auf ausgewählte Anlagestrategien zu konzentrieren und die Effizienz der Plattform weiter zu verbessern.

Darüber hinaus gibt es immer noch ein großes Volumen an Zusagen für neue Investitionen von unseren Kunden. Zum Jahresende verfügten wir über mehr als 4 Mrd. EUR zugesagte und noch nicht investierte Mittel in unseren Fonds, die sofort eingesetzt werden können, sobald sich Marktchancen ergeben.

Unsere Flagship-Fonds haben im vergangenen Jahr wichtige Eigenkapital-Meilensteine erreicht. Darüber hinaus fördern sie alle klare ESG-Ziele, zum Beispiel durch die Bereitstellung von 100% erneuerbarer Energie für alle Gemeinschaftsflächen in Gebäuden und die Verwendung energieeffizienter Baumaterialien.

Im Bereich der Infrastrukturinvestitionen haben wir im Jahr 2022 mit der Investition in Biomet, einem Bio-LNG-Hersteller in Italien, in die Fernwärmeplattform SAREN Energy in Norwegen und in zwei Unternehmen für intelligente Straßenbeleuchtung in Italien erhebliche Investitionsaktivität für unsere Fonds und Kunden vorgewiesen. Des Weiteren bieten wir unseren Kunden nun die Möglichkeit, in ein Infrastruktur-Fremdkapitalprodukt zu investieren.

Darüber hinaus haben wir das erste Produkt aufgelegt, das ausschließlich wirkungsorientiert investiert (Impact Investing). Der Fonds zielt darauf ab, nachhaltige Gemeinschaften zu schaffen, indem er perspektivisch Tausende von erschwinglichen Wohnungen, einschließlich Sozialwohnungen, und zusätzliche soziale Infrastruktur wie öffentliche Einrichtungen, beispielsweise Bibliotheken, Kindertagesstätten und Gesundheitseinrichtungen, für unterversorgte Gemeinschaften an rund 25 Standorten in und um große europäische Städte bereitstellt.

Daneben treiben wir den nachhaltigen Wandel in der bebauten Umwelt weiter voran, indem wir ein Portfolio von Technologieunternehmen aufbauen, die das Potenzial haben, die Art und Weise, wie wir Immobilien finanzieren, bauen und nutzen, zu verändern. Die Strategie umfasst die Bereitstellung eines Full-Service-Ökosystems, das nachhaltigen Start-ups durch Gemeinschaft, Investitionen, Innovation und Arbeitsraum die Möglichkeit gibt, sich zu vergrößern.

Gegen Ende des Jahres haben wir weitere Weichen gestellt, um unsere nächste Wachstumsphase in der Region Asien-Pazifik (APAC), die eine zentrale Säule unserer mittelfristigen Wachstumsstrategie ist, zu beschleunigen. Die strategische Zusammenarbeit mit einem bedeutenden asiatischen institutionellen Investor bringt frisches Investorenkapital von bis zu 1 Mrd. USD, das in japanische Immobilien investiert werden soll. Erste Immobilienkäufe für dieses Mandat wurden bereits im Jahr 2022 getätigt. Im Dezember 2022 konnten wir gemeinsam mit Mitsui & Co. (Mitsui), einem der weltweit größten Handels- und Investmentunternehmen, eine neue Flagship-Strategie für nachhaltige Infrastrukturinvestitionen in APAC auflegen. Mit einem Zielvolumen von ebenfalls bis zu 1 Mrd. USD ist dies die bisher größte Strategie von PATRIZIA Infrastructure in APAC.

Zusammen bieten die beiden Flagship-Strategien mit einem Volumen von jeweils bis zu 1 Mrd. USD institutionellen Investoren Zugang zu Infrastruktur- und Immobilienvermögen in der Region. Dazu trägt auch unsere neue regionale Plattform in Singapur bei.

Für eine unserer Flagship-Strategien, die sich auf Logistikkimmobilien und alternative Anlagen konzentrieren wird, haben wir mit dem Fundraising bei institutionellen Anlegern begonnen. Die Sektoren Logistik, Wohnen und Infrastruktur werden von den Makrotrends im Besonderen unterstützt. Wir sind daher optimistisch, unseren Kunden attraktive Investmentmöglichkeiten bieten zu können.

Diese Erfolge wären nicht möglich gewesen ohne unsere solide deutsche Investorenbasis und unser herausragendes Engagement, das die Grundlage für unseren bemerkenswerten Wachstumskurs bildet.

Insgesamt konnte PATRIZIA im Jahr 2022 neue nationale und internationale Kunden für unsere globale Plattform gewinnen und bietet zum Jahresende mehr als 500 institutionellen und über 7.000 semiprofessionellen und privaten Anlegern ein umfassendes Produktportfolio, das privates und börsennotiertes Eigenkapital, Private Debt und Dachfondsprodukte sowie diskretionäre Strategien in den Risikoklassen Core, Value-Add und Opportunistisch umfasst, um ein breites Spektrum individueller Anlageziele zu erreichen.

## ESG Strategie

Im Jahr 2022 haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie „Create Better Assets, Better Workplaces and Better Communities“ weiter in die Praxis umgesetzt. Die umfassende Integration von ESG-Aspekten in unsere Produkte und alle wichtigen Entscheidungsprozesse zeigt, welche Fortschritte wir in den letzten Jahren bei der Umsetzung unserer ehrgeizigen Nachhaltigkeitsziele gemacht haben.

Darüber hinaus haben wir unsere Net Zero Carbon-Strategie veröffentlicht, die darauf abzielt, die Treibhausgasemissionen aus den von uns verwalteten Vermögenswerten dauerhaft zu eliminieren, erneuerbare Energien vor Ort zu nutzen und unsere Geschäftstätigkeit bis 2040 zu dekarbonisieren.

Unsere Initiative für „Equity, Diversity & Inclusion“ (ED&I, Gleichberechtigung, Vielfalt und Einbeziehung) hat das Bewusstsein für die Notwendigkeit von ED&I geschärft und bestärkt uns darin, unseren eingeschlagenen Weg fortzusetzen, um ein bevorzugter Arbeitgeber im Real Asset Sektor zu bleiben.

Die PATRIZIA Foundation, welche von PATRIZIA personell sowie finanziell mit bis zu 1% des EBITDA unterstützt wird, hat innerhalb kürzester Zeit nach Ausbruch des Krieges in der Ukraine reagiert und im Jahr 2022 den EduCare Europe Fund ins Leben gerufen, um bei akuten Problemen wie Obdachlosigkeit, Vertreibung, Traumatisierung und den vollständigen Verlust jeglicher Bildungschancen von Kindern und Jugendlichen zu unterstützen.

Schließlich haben wir unsere Rechtsform in eine Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE) geändert. Die Führungsstruktur wurde auf ein monistisches System mit einem international und divers besetzten Verwaltungsrat umgestellt. Die Rechtsform der SE unterstreicht nachdrücklich die europäische und internationale Ausrichtung des PATRIZIA Konzerns.

## Ausblick

Der Rückblick auf das vergangene Geschäftsjahr 2022 zeigt unsere finanzielle Robustheit in unsicheren Zeiten und unsere klare Positionierung für künftiges Wachstum. Mit unseren Experten vor Ort und modernen Instrumenten der Investmentanalyse wollen wir Anlageportfolios konzipieren, die mittel- und langfristig von den stärksten Fundamentaldaten profitieren. Wir glauben an die Megatrends Demografie, Urbanisierung, Digitalisierung und Dekarbonisierung, von denen wir erwarten, dass sie die Allokation in Immobilien und Infrastruktur heute und in Zukunft unterstützen werden. Mit unserer Plattform und unserer Expertise wollen wir unsere Kunden beim Aufbau einer Strategie unterstützen, die auch in schwierigen Zeiten widerstandsfähige Portfolioerträge sichert.

Trotz des weiterhin herausfordernden makroökonomischen Umfelds gehen wir mit vorsichtigem Optimismus in das Jahr 2023. Vorausgesetzt, dass sich die Kunden- und Marktaktivitäten in der zweiten Hälfte des Jahres 2023 beleben, erwarten wir ein weiteres Wachstum der AUM auf 60,0 Mrd. EUR bis 65,0 Mrd. EUR und ein EBITDA zwischen 50,0 Mio. EUR und 90,0 Mio. EUR, was einer EBITDA-Marge zwischen 15,6% und 24,3% für das Geschäftsjahr 2023 entspricht.

Unsere qualifizierten, engagierten und leidenschaftlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter waren für das Erreichen unserer Geschäftsergebnisse und die großen Fortschritte in unserer strategischen Entwicklung von grundlegender Bedeutung. Durch ihre Kompetenz, ihr Engagement und ihren unermüdlichen Einsatz schaffen sie Mehrwert für die PATRIZIA und ihre Stakeholder. Besonders danken möchten wir ihnen für ihre hohe Loyalität und Anpassungsbereitschaft im vergangenen Jahr. Ihre Leistungen und die gute Zusammenarbeit motivieren uns, ehrgeizige Ziele zu verfolgen, um die PATRIZIA als einen der führenden globalen Real-Asset-Investment-Manager 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, den strategischen Weg der PATRIZIA gemeinsam mit Ihnen fortzusetzen!

Augsburg, den 21. März 2023

Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE



**Wolfgang Egger**  
Geschäftsführender  
Direktor, CEO



**Thomas Wels**  
Geschäftsführender  
Direktor, Co-CEO



**Christoph Glaser**  
Geschäftsführender  
Direktor, CFO

## Bericht des Verwaltungsrats

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

das Geschäftsjahr 2022 hat uns alle gefordert. Der durch nichts zu rechtfertigende Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, anhaltende Lieferengpässe, Energiepreisschock und Inflation haben das zurückliegende Jahr geprägt und nicht zuletzt auch bei uns große Belastungen für viele Menschen mit sich gebracht. Die schnell und stark gestiegenen Zinsen haben ihr Übriges dazu beigetragen, dass 2022 sicher als eines der anspruchsvolleren Jahre in die Nachkriegs-Wirtschaftsgeschichte eingehen wird.

Es ist wenig überraschend, dass sich PATRIZIA diesem Marktumfeld nicht vollständig entziehen konnte. Ablesbar ist dies unter anderem an unserem Jahresergebnis: Ihr Unternehmen schloss das Geschäftsjahr 2022 mit einem deutlich geringeren Konzern-EBITDA in Höhe von 78,9 Mio. EUR ab. Dies entspricht einem Rückgang zum Vorjahr von 38,8%.

Wirft man einen Blick auf die internationalen Kapitalmärkte des zurückliegenden Jahres, so wird aber auch klar: PATRIZIA hat sich angesichts des belastenden Marktumfelds insgesamt nicht schlecht geschlagen. Dazu hat sicher unser frühzeitig eingeleiteter umfassender strategischer Umbau nicht unerheblich beigetragen. Wir haben im Geschäftsjahr 2022 die Gesellschaft in eine moderne, schlagkräftige und zeitgemäße SE umgewandelt. Wir haben die Strukturen überarbeitet und Programme zur Effizienzsteigerung initiiert und etabliert. Zudem haben wir nicht zuletzt den Aufsichtsrat und den Verwaltungsrat in den letzten beiden Jahren erheblich modernisiert, internationalisiert und verjüngt. Wir haben damit in hohem Maße die Voraussetzungen geschaffen, unsere Wetterfestigkeit und unsere Zukunftsstärke zu sichern. Zugleich sind wir mit verbesserter Kostenorientierung, Innovationskraft und klarer Orientierung an den veränderten Bedürfnissen unserer Kunden wichtige Schritte zur Stärkung der Gesellschaft gegangen.

Angesichts der Belastungen aus dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld sind einige Aspekte wert, hervorgehoben zu werden: So ist es der Gesellschaft gelungen, die Real Assets Investment Management Plattform auch im Geschäftsjahr 2022 weiter zu stärken. Hierzu beigetragen haben insbesondere das organische Wachstum der Assets unter Management durch die Realisierung von Ankäufen im Bereich Immobilien und Infrastruktur für nationale und internationale Kunden, wie auch der erfolgreiche Abschluss von zwei internationalen M&A Transaktionen im Bereich Infrastruktur und Multi Manager Produkte. PATRIZIA betreibt eine starke Plattform mit einem qualitativ hochwertigen verwalteten Vermögen für langfristig orientierte Kunden und einem unter dem Marktdurchschnitt liegenden Verschuldungsgrad in den von ihr verwalteten Fonds.

### Zusammensetzung von Aufsichtsrat und Verwaltungsrat und deren Ausschüssen

Die Hauptversammlung der PATRIZIA AG hat am 1. Juni 2022 die Umwandlung in eine Societas Europaea (SE) im Wege einer grenzüberschreitenden Verschmelzung beschlossen. Dies war ein bedeutsamer Schritt für die Gesellschaft, der vom Aufsichtsrat umfassend und intensiv mit vorbereitet und überwacht wurde. Mit Eintragung der Verschmelzung in das Handelsregister am 15. Juli 2022 wurde die Umwandlung in die SE wirksam. Mit der Umwandlung in die SE verfügt PATRIZIA über eine schlagkräftige, zukunftsstarke monistische Führungsstruktur.

Nicht zuletzt, aber auch im Zuge der Umwandlung in eine SE, hat PATRIZIA ihre oberste Führungsstruktur angepasst und eine Reihe von Mandaten neu besetzt. Im Zeitraum bis zum 15. Juli 2022 bestand der Aufsichtsrat der PATRIZIA AG aus fünf Mitgliedern, namentlich Herrn Uwe H. Reuter, Herrn Jonathan Feuer, Herrn Axel Hefer, Frau Marie Lalleman und Herrn Philippe Vimard. Seit dem 15. Juli 2022 besteht der Verwaltungsrat der PATRIZIA SE 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. Wolfgang Egger ist zudem einer der drei geschäftsführenden Direktoren.

Sowohl der bis zum 15. Juli 2022 bestehende Aufsichtsrat als auch der seitdem bestehende Verwaltungsrat haben jeweils einen Prüfungsausschuss und einen Nominierungs- und Vergütungsausschuss eingerichtet.

Dem Prüfungsausschuss gehörten im Berichtsjahr an:

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

Dem Nominierungs- und Vergütungsausschuss gehörten im Berichtsjahr an:

- Marie Lalleman (Vorsitzende)
- Uwe H. Reuter
- Philippe Vimard

## Zusammenarbeit mit dem Vorstand und den geschäftsführenden Direktoren

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA AG und der Verwaltungsrat der PATRIZIA SE haben im Geschäftsjahr 2022 sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben sorgfältig wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und überwacht. Zugleich waren wir in alle wesentlichen Entscheidungen frühzeitig eingebunden. Der Vorstand unterrichtete uns regelmäßig schriftlich und mündlich über die für die Gesellschaft und den Konzern grundlegenden Aspekte der Geschäftsentwicklung, grundsätzliche Fragen der Unternehmenssteuerung, die aktuellen Chancen und Risiken der Ertrags- und Liquiditätssituation sowie über die beabsichtigte Geschäftspolitik. Die Unternehmensplanung sowie Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung wurden seitens des Vorstands der PATRIZIA AG eingehend erläutert und begründet.

In dem monistischen Leitungssystem der PATRIZIA SE bestimmt der Verwaltungsrat die Grundlinien der Tätigkeit der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat machte von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch, die täglichen Geschäfte auf geschäftsführende Direktoren zu delegieren, wobei im Geschäftsjahr 2022 einer der drei 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 standen auch außerhalb der Sitzungen in einem intensiven Dialog mit den geschäftsführenden Direktoren. Sie haben sich zudem anhand von mündlichen und schriftlichen Berichten über die Lage und Entwicklung der einzelnen Gesellschaften und des Konzerns informiert, die Berichte der geschäftsführenden Direktoren besprochen sowie Fragen der Geschäftspolitik, des Geschäftsverlaufs und der weiteren Entwicklung der Gesellschaft und des Konzerns mit den geschäftsführenden Direktoren intensiv beraten. Anhand der Berichte und Auskünfte der geschäftsführenden Direktoren überzeugte sich der Verwaltungsrat von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Ebenso ließ sich der Verwaltungsrat durch Befragung der geschäftsführenden Direktoren, des Risikomanagers und des Abschlussprüfers das Risikomanagementsystem der PATRIZIA SE erläutern.

## Sitzungen

Im Berichtsjahr haben insgesamt zwölf Sitzungen des Aufsichtsrats bzw. Verwaltungsrats stattgefunden. Die hohe Anzahl ist zurückzuführen insbesondere auf strategische M&A Aktivitäten, die Umwandlung der Gesellschaft in eine SE sowie die Neukonstituierung des Verwaltungsrats. Von den zwölf Sitzungen des Aufsichtsrats bzw. des Verwaltungsrats fanden sieben Sitzungen in Präsenzform statt und fünf Sitzungen in virtueller Form.

Darüber hinaus fanden im Berichtsjahr insgesamt zehn Sitzungen des Prüfungsausschusses sowie elf Sitzungen des Nominierungs- und Vergütungsausschusses statt. Der Prüfungsausschuss trat zu einer Präsenzsitzung zusammen und hielt neun Sitzungen in virtueller Form ab. Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss kam dreimal zu Präsenzsitzungen zusammen, die weiteren acht Sitzungen erfolgten virtuell.

Aufgrund der außergewöhnlich hohen Anzahl an Sitzungen konnten die Mitglieder des Aufsichtsrats/Verwaltungsrats in Einzelfällen nicht an allen Sitzungen teilnehmen. Die Teilnahme betrug jedoch bei allen Mitgliedern des Aufsichtsrats/Verwaltungsrats mindestens 90%. Details zur individuellen Sitzungsteilnahme können der folgenden Übersicht entnommen werden:

Individuelle Sitzungsteilnahmen des Aufsichtsrats und der Verwaltungsratsmitglieder in 2022

|                                        | Aufsichtsrat/Verwaltungsrat |      | Prüfungsausschuss |      | Nominierungs- und Vergütungsausschuss |      |
|----------------------------------------|-----------------------------|------|-------------------|------|---------------------------------------|------|
|                                        | Anzahl                      | in % | Anzahl            | in % | Anzahl                                | in % |
| Uwe H. Reuter                          | 12/12                       | 100% | 10/10             | 100% | 11/11                                 | 100% |
| Axel Hefer                             | 11/12                       | 92%  | 10/10             | 100% | n/a                                   | n/a  |
| Marie Lalleman                         | 12/12                       | 100% | n/a               | n/a  | 11/11                                 | 100% |
| Jonathan Feuer                         | 12/12                       | 100% | 9/10              | 90%  | n/a                                   | n/a  |
| Philippe Vimard                        | 12/12                       | 100% | n/a               | n/a  | 10/11                                 | 91%  |
| Wolfgang Egger<br>(seit 15. Juli 2022) | 5/5                         | 100% | n/a               | n/a  | n/a                                   | n/a  |
| Saba Nazar<br>(seit 15. Juli 2022)     | 5/5                         | 100% | n/a               | n/a  | n/a                                   | n/a  |

## Schwerpunkte der Beratungs- und Aufsichtstätigkeit

Gegenstand der Sitzungen waren insbesondere wichtige Grundsatz- und Einzelfragen, die Strategie des Konzerns, die Umwandlung in die SE, Nachhaltigkeitsfragen sowie die wirtschaftliche Lage. Hierzu gehörten insbesondere die Risikosituation und das Risikomanagement vor dem Hintergrund eines sich stark veränderten Marktumfelds – inklusive der Auswirkungen des gestiegenen Zinsniveaus, der erhöhten Energierisiken sowie Business-Continuity-Risiken wie beispielsweise in Verbindung mit der Covid-19-Pandemie.

In einer ersten Sitzung des Aufsichtsrats am 28. Januar 2022 und einer weiteren Sitzung am 25. Februar 2022 wurde die Budgetplanung für das laufende Geschäftsjahr erörtert.

In der Sitzung des Aufsichtsrats am 11. März 2022 erfolgte eine ausführliche Erörterung des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichts für das Geschäftsjahr 2021 durch den damaligen CFO und die Abschlussprüfer der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, einschließlich einer Erläuterung des Vergütungsberichts durch die Vorsitzende des Nominierungs- und Vergütungsausschusses, sowie einer Erörterung der nicht-finanziellen Erklärung im Rahmen des Nachhaltigkeitsreportings. Zudem wurde das Budget für das Geschäftsjahr 2022 beschlossen. Weitere Agendapunkte dieser Sitzung waren die Nachfolgeplanung des Vorstands, Regeln für die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat, die anstehende Umwandlung in die Rechtsform der Societas Europaea, die Agenda für die ordentliche Hauptversammlung 2022, Berichte über geplante M&A Aktivitäten und laufende Rechtsstreitigkeiten, geplante Schulungen für den Aufsichtsrat sowie Berichte des Prüfungsausschusses und des Nominierungs- und Vergütungsausschusses. Schließlich wurde ein Beschluss über den Wortlaut der Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289f HGB und § 315d HGB gefasst. Ein weiterer Beschluss betraf die Festlegung sogenannter „Heads of Terms“ für den Abschluss eines Mietvertrages für eine in London (UK) ansässige Tochtergesellschaft der Gesellschaft.

Die Sitzung des Aufsichtsrats am 15. März 2022 war zugleich die bilanzfeststellende Sitzung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021, in der auch die Abschlussprüfer der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über ihre Prüfungsaktivitäten für das Geschäftsjahr 2021 berichteten. Nach Prüfung des Jahresabschlusses 2021 und des Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Lageberichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns stellte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss fest und billigte den Konzernabschluss. Der Aufsichtsrat billigte ebenso den Abhängigkeitsbericht sowie den Vergütungsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021. Der Aufsichtsrat beschloss, dem Vorschlag des Vorstands zu folgen, den Aktionären der Gesellschaft vorzuschlagen, eine Dividende in Höhe von 0,32 EUR pro Aktie für das Geschäftsjahr 2021 auszuzahlen. Darüber hinaus beschloss der Aufsichtsrat über die Erreichung der Ziele für die variable Vergütung der Vorstandsmitglieder im Geschäftsjahr 2021 und erhielt einen Bericht über das Risikomanagementsystem der Gesellschaft.

Am 6. April 2022 fand eine Sitzung statt, in der die künftige Strategie der Gesellschaft in den Bereichen Technology & Innovation ausführlich diskutiert wurde.

Eine weitere Sitzung erfolgte am 9. Mai 2022. In diesem Termin wurden die Geschäftszahlen des ersten Quartals des Geschäftsjahres erörtert. Zudem wurde nach ausführlicher Erörterung einer Zwischenfinanzierung aus Gesellschaftsmitteln für einen von PATRIZIA neu aufgelegten Infrastrukturfonds zugestimmt.

In der Sitzung am 31. Mai 2022 wurde die aktuelle Geschäftsentwicklung einschließlich relevanter Kennzahlen durch den CFO vorgestellt. Im Anschluss wurde die mittelfristige Strategieausrichtung der Gesellschaft diskutiert. Es folgte ein Bericht des Chief Digital Officers (CDOs) über die Optimierung interner Prozesse im Bereich der Fondsverwaltung auf Basis einer im Jahr 2021 durchgeführten Benchmark Studie durch McKinsey & Company, Inc. sowie einer von Porsche Consulting GmbH durchgeführten Prozessoptimierungsstudie. Der Chief Technology & Innovation Officer (CTIO) berichtete über die aktuellen Entwicklungen im Bereich Technology & Innovation. Schließlich wurden die individuellen Ziele für die variable Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2022 beschlossen.

Am 1. Juni 2022 kamen die Aufsichtsratsmitglieder und die gewählten Mitglieder des Verwaltungsrats der PATRIZIA SE nach Abschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft, die die Umwandlung in eine Societas Europaea mit großer Mehrheit beschlossen hatte, zu einer gemeinsamen Sitzung zusammen. In dieser Sitzung wählten die Verwaltungsratsmitglieder den Vorsitzenden sowie den stellvertretenden Vorsitzenden des Verwaltungsrats und beschlossen die Besetzung der Ausschüsse und deren Vorsitzende, jeweils vorbehaltlich des Vollzugs der Umwandlung in eine SE. Daneben bestellte der gewählte Verwaltungsrat Wolfgang Egger, Thomas Wels und Christoph Glaser als geschäftsführende Direktoren und beschloss über den Inhalt deren Anstellungsverträge sowie deren Vergütungssystem. Des Weiteren wurden in der Sitzung am 1. Juni 2022 die Geschäftsordnungen für den Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren, einschließlich des Geschäftsverteilungsplans, und die Errichtung eines Executive Committees, bestehend aus den geschäftsführenden Direktoren und weiteren Mitgliedern der oberen Managementebene, beschlossen.

Am 30. Juni 2022 folgte eine Sitzung, in der der Aufsichtsrat ausführlich mit den zu diesem Zeitpunkt bestellten, geschäftsführenden Direktoren sowie dem zu diesem Zeitpunkt gewählten Executive Committee über die mittelfristige Strategie der Gesellschaft diskutierte.

Am 29. September 2022 kam der Verwaltungsrat zu seiner ersten ordentlichen Sitzung zusammen. Themen dieser Sitzung waren der Bericht des Prüfungsausschusses, der sich u.a. intensiv mit den Themen Risikomanagement, Interne Revision und Compliance beschäftigt hatte, und der Bericht des Nominierungs- und Vergütungsausschuss. Es folgte ein ausführlicher Bericht des CFO über die finanzielle Lage der Gesellschaft und die aktuellen Geschäftszahlen. Der Co-CEO berichtete über das aktuelle Marktumfeld sowie kurzfristige und mittelfristige Strategieplanungen der geschäftsführenden Direktoren, einschließlich Maßnahmen zur Einsparung im Bereich der operativen Kosten, die mit Blick auf das aktuelle Marktumfeld, insbesondere das Risiko sinkender Transaktionsvolumina, für notwendig erachtet werden. Gemeinsam mit den Mitgliedern des Executive Committees wurde die Diskussion über die künftige Strategie der Gesellschaft fortgeführt. Mit Blick auf das erfolgte Wachstum der Assets unter Management und die Erweiterung der Geschäftsbereiche wurde eine Erhöhung der konzernweiten D&O Insurance beschlossen. Des Weiteren wurde eine Anpassung des Geschäftsverteilungsplans für die geschäftsführenden Direktoren und Regeln für die Zusammenarbeit zwischen den geschäftsführenden Direktoren und dem Verwaltungsrat beschlossen. Turnusmäßig erfolgte auch ein Bericht über die aktuell anhängigen Rechtsstreitigkeiten. Der Verwaltungsrat befürwortete nach Erörterung weiterhin die Durchführung des Programms zum Rückkauf von Aktien der PATRIZIA SE im Rahmen der bereits erfolgten Beschlüsse.

In seiner Sitzung am 2. November 2022 erörterte der Verwaltungsrat die Geschäftszahlen für die ersten neun Monate des Jahres sowie die Anpassung der Ergebnisprognose für das Geschäftsjahr 2022 aufgrund des sich stark veränderten Marktumfelds.

In der letzten Sitzung des Berichtsjahres am 14. Dezember 2022 befasste sich der Verwaltungsrat detailliert mit dem Budget 2023 und den Unternehmenszielen für das Geschäftsjahr 2023 und beschloss die mittelfristige Strategie der Gesellschaft bis 2027, wobei besondere Schwerpunkte auf den Ausbau des internationalen Produktangebots, die Nachhaltigkeitsstrategie, sowie die Stärkung von organischem Wachstum und Ertragskraft gelegt wurde. Neben einem Bericht über die aktuellen Geschäftsentwicklungen durch den Co-CEO und den CFO wurde der Verwaltungsrat zudem über die Bereiche Risikomanagement, Compliance (einschließlich Tax Compliance) und Interne Revision informiert. Schließlich wurde ein aktualisiertes Kompetenzprofil für den Verwaltungsrat diskutiert und die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex 2023 erörtert und beschlossen. Darüber hinaus beschloss der Verwaltungsrat u.a. die Durchführung der Hauptversammlung 2023 nach dem neuen virtuellen Hauptversammlungsgesetz und die Verlängerung der Durchführung des laufenden Aktienrückkaufprogramms über den 31. Dezember 2022 hinaus bis zum Erreichen des Zielvolumens von 50 Mio. EUR.

Der Prüfungsausschuss befasste sich insbesondere mit dem Auswahlprozess für den Wahlvorschlag für den Abschlussprüfer und der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der Festlegung der Prüfungsschwerpunkte für die Abschlussprüfung, der Überwachung der Rechnungslegungsprozesse und der Prüfung des Jahresabschlusses sowie des Vergütungsberichts. Daneben befasste sich der Prüfungsausschuss mit der Wirksamkeit der internen Kontrollsysteme, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems sowie der Qualität der Abschlussprüfung und der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses stand in regelmäßigem Austausch mit dem Abschlussprüfer. Ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit lag in der Überprüfung der Wirksamkeit des Risikomanagements, des Internen Auditsystems sowie der Compliance. Gemeinsam mit dem Management identifizierte der Prüfungsausschuss Verbesserungspotenziale in der Struktur und den Prozessen der Risikomanagementfunktion, die im Laufe des Jahres von der Gesellschaft größtenteils angepasst und optimiert wurden, um dem stark veränderten Marktumfeld in der Risikomanagementfunktion Rechnung zu tragen.

Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss beschäftigte sich mit dem Vergütungsbericht, den personellen Veränderungen im Bereich der geschäftsführenden Direktoren und des Verwaltungsrats in der neuen SE-Struktur, der Vergütung der Vorstände bzw. geschäftsführenden Direktoren, einschließlich des Vergütungssystems und der Festlegung der variablen Vergütung für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie Festlegung von Zielen für die variable Vergütung für das laufende Geschäftsjahr. Ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit lag im Bereich der Vorbereitung der Nachfolgeplanung der geschäftsführenden Direktoren, sowie der Vorbereitung von Beschlüssen betreffend Anstellungsverträge von ehemaligen Vorstandsmitgliedern.

### Weitere Beschlüsse, Interessenkonflikte & Fortbildungen

Soweit es erforderlich war, traf der Aufsichtsrat bzw. der Verwaltungsrat zudem Entscheidungen im Rahmen von Umlaufbeschlüssen. Dies betraf unter anderem Beschlüsse zur Wiederbestellung von Vorstandsmitgliedern und deren Anstellungsverträge sowie Beschlüsse zu Aufhebungsverträgen.

Die Doppelfunktion von Herrn Egger als Mitglied des Verwaltungsrats und als geschäftsführender Direktor zur gleichen Zeit könnte möglicherweise zu einem potenziellen Interessenkonflikt führen, der jedoch im Berichtsjahr nicht konkret zum Tragen gekommen ist. Dennoch wird Herr Egger bei Bedarf nicht an den Beratungen und Beschlüssen des Verwaltungsrats teilnehmen, wenn ein persönlicher Interessenkonflikt aus seiner Rolle als geschäftsführender Direktor besteht. Darüber hinaus sind dem Aufsichtsrat und Verwaltungsrat keine potenziellen Interessenkonflikte im Geschäftsjahr 2022 bekannt.

Für neue Mitglieder des Verwaltungsrats wurde ein Onboarding Prozess durchgeführt. Darüber hinaus hat die Gesellschaft den Mitgliedern des Verwaltungsrats ausführliche Informationen über relevante rechtliche Anforderungen für Verwaltungsratsmitglieder in einer monistischen Societas Europaea sowie wichtige Weiterentwicklungen des Aktienrechts durch eine renommierte Anwaltskanzlei persönlich erläutern lassen. Zudem erfolgten regelmäßige Capital Markets Updates für den Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren.

### Corporate Governance

Der Verwaltungsrat hat am 15. März 2023 die Erklärung zur Unternehmensführung auf der PATRIZIA Internetseite unter [www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/](http://www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/) veröffentlicht.

Am 14. Dezember 2022 hat der Verwaltungsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG (DCGK 2022 und 2020) verabschiedet. Den Empfehlungen wurde im Laufe des Jahres bis auf wenige Ausnahmen entsprochen. Die aktuelle sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind gleichfalls auf der PATRIZIA Internetseite dauerhaft zugänglich:

<https://www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/entsprechenserklaerungen/>

Mit der Effizienzprüfung hat der Verwaltungsrat eine Selbstbeurteilung durchgeführt und hierbei diskutiert, wie wirksam der Verwaltungsrat seine Aufgaben erfüllt. Die Zusammenarbeit miteinander sowie mit den geschäftsführenden Direktoren wurde für sehr gut befunden.

### Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2022

Der nach HGB aufgestellte Jahresabschluss der PATRIZIA SE, der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss, der zusammengefasste Lagebericht für die PATRIZIA SE und den Konzern für das Geschäftsjahr 2022 und der Vergütungsbericht wurden von der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats der PATRIZIA SE haben die genannten Unterlagen sowie die Prüfungsberichte der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Vorfeld der Bilanzsitzung erhalten. Die geschäftsführenden Direktoren und die zuständigen Wirtschaftsprüfer haben uns in der Bilanzsitzung am 21. März 2023 die Ergebnisse der Prüfung erläutert und ergänzende Auskünfte erteilt. BDO hat zudem festgestellt, dass die geschäftsführenden Direktoren ein geeignetes Risikofrüherkennungssystem eingerichtet haben. Wesentliche Schwächen des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems bezogen auf den Rechnungslegungsprozess wurden von BDO nicht berichtet. 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 den Jahresabschluss der PATRIZIA SE, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern für das Geschäftsjahr 2022, den Vergütungsbericht sowie den Vorschlag der geschäftsführenden Direktoren zur Verwendung des Bilanzgewinns auch ihrerseits geprüft und keine Einwände erhoben. Wir haben das Ergebnis des Abschlussprüfers zur Kenntnis genommen und den Jahres- sowie den Konzernabschluss entsprechend gebilligt. Der Jahresabschluss der PATRIZIA SE für das Geschäftsjahr 2022 ist damit festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag der geschäftsführenden Direktoren für das Geschäftsjahr 2022 hat sich der Verwaltungsrat angeschlossen und unterstützt die Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,33 EUR pro Aktie. Der Restbetrag des Bilanzgewinns HGB wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Prüfungsausschuss und der Verwaltungsrat haben sich ferner mit der nichtfinanziellen Erklärung, die in Kapitel 1.4 im zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und des Konzerns enthalten ist, befasst. Die geschäftsführenden Direktoren erläuterten den Inhalt in den Sitzungen eingehend und beantworteten ergänzende Fragen der Verwaltungsratsmitglieder. Der Verwaltungsrat hatte nach seiner Prüfung keine Einwendungen.

### Prüfung des Abhängigkeitsberichts

Der Bericht der geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE über die Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen für das Geschäftsjahr 2022 wurde ebenfalls vom Abschlussprüfer geprüft. Danach waren die Leistungen der Gesellschaft bei den Rechtsgeschäften nach den Umständen, die zum Zeitpunkt ihrer Vornahme bekannt waren, nicht unangemessen hoch. Ebenso wurden Geschäfte mit nahestehenden Personen im Sinne der §§ 107 und 111a bis 111c (AktG), die aufgrund des Gesetzes oder Satzung der Gesellschaft eine Zustimmung des Verwaltungsrats erfordert hätten, nicht festgestellt. Den Abhängigkeitsbericht hat der Abschlussprüfer mit folgendem Vermerk versehen:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Der von den geschäftsführenden Direktoren erstellte und vom Abschlussprüfer geprüfte Abhängigkeitsbericht sowie der zugehörige Prüfungsbericht lagen allen Mitgliedern des Verwaltungsrats rechtzeitig vor und wurden dem Verwaltungsrat vorgestellt und erläutert. Der Verwaltungsrat erhob gegen den Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen und die darin enthaltene Schlusserklärung der geschäftsführenden Direktoren keine Einwendungen.

PATRIZIA ist es auch im Geschäftsjahr 2022 gelungen, trotz eines sich deutlich abschwächenden Marktumfelds weiter organisch und anorganisch zu wachsen. Insbesondere aber konnte PATRIZIA wichtige strategische Schritte umsetzen und damit die Voraussetzungen für eine gute Zukunft schaffen. Unser aufrichtiger Dank gilt den geschäftsführenden Direktoren und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das Erreichte. Sie haben mit Ihrer Expertise und harten Arbeit ganz wesentlich zu dieser Entwicklung beigetragen.

Augsburg, den 21. März 2023

Für den Verwaltungsrat der PATRIZIA SE



**Uwe H. Reuter**  
Vorsitzender

## Die PATRIZIA Aktie

### Kennzahlen der PATRIZIA Aktie

|                                                      |          | 2022       | 2021       | 2020       |
|------------------------------------------------------|----------|------------|------------|------------|
| <b>Börsenkurse</b>                                   |          |            |            |            |
| Höchst                                               | EUR      | 20,95      | 26,55      | 26,65      |
| Tiefst                                               | EUR      | 6,99       | 19,98      | 16,60      |
| Jahresschlusskurs                                    | EUR      | 10,36      | 20,50      | 26,25      |
| Kursentwicklung                                      | %        | -49,46     | -21,90     | 32,18      |
| Marktkapitalisierung zum Stichtag                    | Mrd. EUR | 1,0        | 1,9        | 2,4        |
|                                                      |          |            |            |            |
| Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag <sup>1</sup> | EUR      | 895.747    | 985.950    | 1.785.860  |
| Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag <sup>1</sup> | Stück    | 74.997     | 43.861     | 83.192     |
| Jährlicher Aktienumschlag <sup>2</sup>               |          | 0,21       | 0,12       | 0,23       |
| Ausgegebene Aktien zum Stichtag                      | Stück    | 92.351.476 | 92.351.476 | 92.351.476 |
| Ausstehende Aktien zum Stichtag                      | Stück    | 86.175.357 | 88.620.175 | 89.682.931 |
| Eigene Aktien zum Stichtag                           | Stück    | 6.176.119  | 3.731.301  | 2.668.545  |
|                                                      |          |            |            |            |
| Ergebnis je Aktie unverwässert (IFRS, unbereinigt)   | EUR      | 0,08       | 0,54       | 0,42       |
| Ergebnis je Aktie verwässert (IFRS, unbereinigt)     | EUR      | 0,08       | 0,54       | 0,42       |
| Dividende je Aktie (IFRS)                            | EUR      | 0,33       | 0,32       | 0,30       |

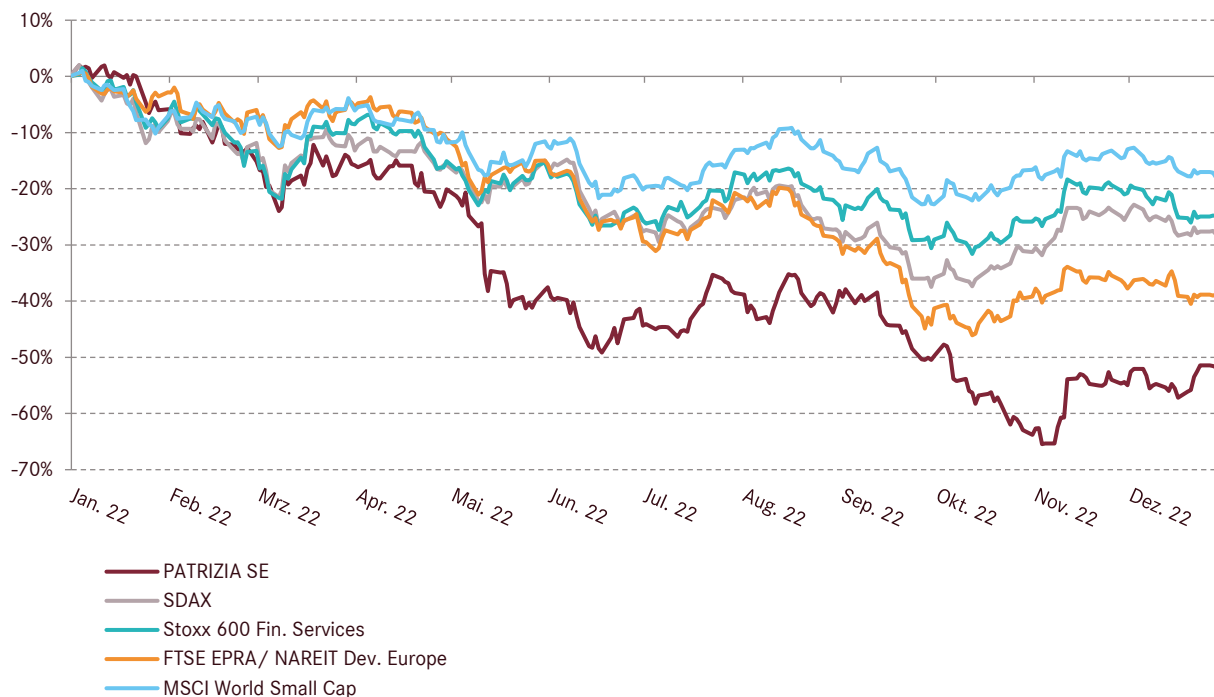
<sup>1</sup> Alle deutschen Börsenplätze

<sup>2</sup> Quotient aus Aktienumsatz/Aktienbestand bezogen auf die durchschnittlich ausgegebenen Aktien (2022: 92.351.476 Stück; 2021: 92.351.476 Stück; 2020: 92.351.476 Stück)

Zu Beginn des Jahres 2022 setzte sich der Aufwärtstrend des Vorjahres an den Aktienmärkten weiter fort. Der DAX erreichte im Januar ein neues Allzeithoch von 16.271 Indexpunkten. Diese positive Entwicklung wurde jedoch von der veränderten geopolitischen Lage in Europa unterbrochen. Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und die westlichen Sanktionen gegen Russland sorgten für sprunghaft steigende Energiepreise und erhöhte die Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung. Gleichzeitig führten die andauernden Covid-19-Lockdowns in China zu einer weltweiten Lieferkettenproblematik. Diese Faktoren sorgten für einen deutlichen Abschwung der Weltkonjunktur und einer hohen Marktvolatilität. Hohe Inflationsraten veranlassten die US-Notenbank und viele weitere Zentralbanken ihre Geldpolitik deutlich zu straffen. So hob die US-Notenbank seit März 2022 den Leitzins in mehreren großen Schritten an, weitere Zinssteigerungen wurden angekündigt. Zum Ende des Jahres 2022 jedoch sorgten nachlassende Lieferengpässe und besser als erwartete Inflationsdaten für eine Kurserholung an den Kapitalmärkten. Der DAX-Index schloss das Jahr daher mit einem Jahresrückgang von nur -12,35%. Ein anderes Bild zeigte sich bei den deutschen Nebenwerten, zu denen auch die PATRIZIA Aktie gehört. Der MDAX schloss mit 25.118 Indexpunkten, dies entspricht einem Jahresrückgang von -28,49% und der SDAX beendete das Jahr 2022 mit 11.926 Indexpunkten, was einem Jahresrückgang von -27,35% entspricht. Höhere Verluste zeigten sich auch in internationalen Indices, die PATRIZIA als Benchmark-Indices heranzieht. Der STOXX 600 Financial Services Price Index begann das Jahr 2022 bei 753 Punkten und schloss es mit einem Indexstand von 564 Punkten, dies entspricht einem Kursverlust von -25,19%. Der FTSE EPRA/ NAREIT Developed Europe Index startete mit 2.485 Punkten in das Jahr 2022 und beendete es mit 1.520 Punkten, was einem Verlust von -38,84% entspricht.

Die PATRIZIA Aktie startet mit einem Kurs von 20,90 EUR in das Jahr 2022. Obwohl die PATRIZIA als Investment Manager ohne nennenswerten Eigenbestand (Asset Light Business Model) nicht direkt von Wertänderungen am Immobilien- oder Infrastrukturmarkt beeinflusst wird, konnte sich die PATRIZIA Aktie der Schwäche am Markt für Immobilienaktien und für immobiliennahe Aktien nicht entziehen. Darüber hinaus musste PATRIZIA ihre Erwartungen für die Profitabilität im Geschäftsjahr 2022 aufgrund geringerer Kundenaktivität und Sonderbelastungen in der Gewinn- und Verlustrechnung anpassen, was den Kurs zusätzlich belastete. Infolgedessen erreichte die Aktie am 3. November 2022 ihren Jahrestiefstand von 6,99 EUR. Aufgrund der abnehmenden Marktunsicherheiten und positiver operativer Meldungen der PATRIZIA im restlichen Jahresverlauf erholte sich die PATRIZIA Aktie jedoch sukzessive und beendet das Jahr 2022 mit einem Kurs von 10,36 EUR. Dies entspricht nichtsdestotrotz einem Kursverlust von -49,46% im Jahr 2022. Bei 92.351.476 ausgegeben Aktien betrug die Marktkapitalisierung zum Jahresende 2022 entsprechend 956,76 Mio. EUR.

## Entwicklung der PATRIZIA Aktie im Vergleich zu verschiedenen Indizes



Im Durchschnitt wurden an allen deutschen Börsenplätzen 74.997 PATRIZIA Aktien pro Tag gehandelt. Dies entspricht einem Wachstum des Volumens im Vergleich zum Vorjahr von 71,0% (2021: 43.861 Aktien/Tag) und einem jährlichen Aktienumschlag von 0,21 (2021: 0,12).

### Zahlung einer Dividende

Im Jahr 2022 wurde für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende in Höhe von 0,32 EUR pro Aktie in bar ausgezahlt, was einer Steigerung von 6,7% zum Vorjahr entspricht. Der Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 426,1 Mio. EUR wurde teilweise zur Auszahlung der Dividende genutzt und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen. Mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2022 kam es zu einer Barauszahlung von Dividenden in Höhe von 28,4 Mio. EUR. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS-Konzernjahresüberschusses 2021 in Höhe von 47,9 Mio. EUR und unter Adjustierung der eigenen Aktien entsprach dies einer Ausschüttungsquote von 61,7%. Die Dividende wurde am 7. Juni 2022 ausbezahlt.

### Umwandlung in eine Europäische Gesellschaft (Societas Europaea)

Auf der Hauptversammlung der PATRIZIA AG am 1. Juni 2022 stimmten 99,97% der Aktionäre der Gesellschaft für die Umwandlung der Rechtsform der Gesellschaft in eine Europäische Gesellschaft (Societas Europaea). Die Gesellschaft firmiert daher seit dem Wirksamwerden der Umwandlung durch Eintragung in das Handelsregister am 15. Juli 2022 als PATRIZIA SE.

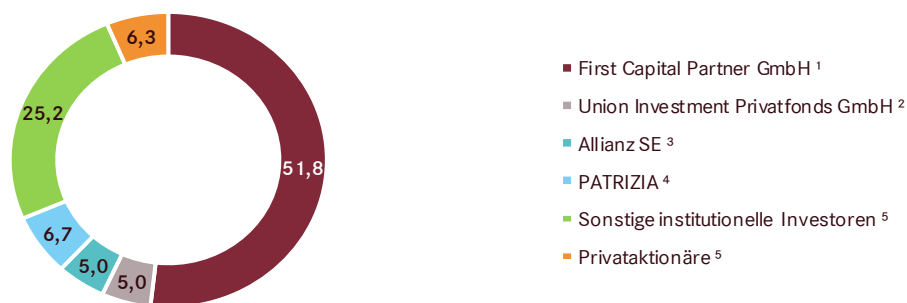
### Investor Relations – wertvolle Beziehungen und rege Kommunikation

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 2022 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 viele Meetings als Videokonferenzen statt. Außerdem nahm das Team an einer Vielzahl internationaler Investorenkonferenzen teil und organisierte in Kooperation mit der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V. und der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V. jeweils ein Privatanleger-Webinar und eine Präsenzveranstaltung für Privatanleger.

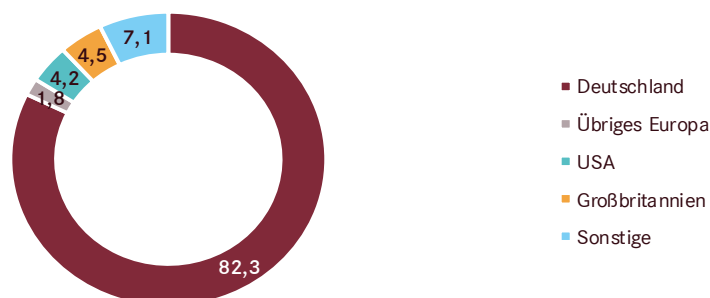
Die Aktie der PATRIZIA SE wird regelmäßig von acht Analysten nationaler und internationaler Banken bewertet. Zum Ende des Jahres 2022 empfahlen sechs Analysten die PATRIZIA Aktie zum Kauf, ein Analyst empfahl die Aktie zu halten und ein Analyst sprach eine „Reduce-Empfehlung“ aus. Kaufempfehlungen wurden 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 2022 von 8,00 EUR (Baader Helvea) bis 15,50 EUR (Kepler Cheuvreux) pro Aktie und das durchschnittliche Kursziel lag bei 12,35 EUR pro Aktie.

Weiterführende Informationen stehen auf der Internetseite <https://www.patrizia.ag/de/aktionaeere/> zur Verfügung. Neben Finanzberichten, Präsentationen und Mitteilungen sind dort auch der aktuelle Finanzkalender, die Roadshow- und Konferenztermine 2023 sowie Analystenmeinungen zur Aktie der PATRIZIA SE zu finden.

## PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2022 | nach Aktionärsgruppen | Angabe in %

<sup>1</sup> First Capital Partner ist dem CEO Wolfgang Egger zuzurechnen<sup>2</sup> Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 31. Oktober 2018<sup>3</sup> Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 14. Dezember 2020<sup>4</sup> Eigene Aktien (Treasury shares) der PATRIZIA SE<sup>5</sup> Quelle: PATRIZIA Aktienregister

## PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2022 | nach Regionen | Angabe in %

**Aktionärsstruktur der Gesellschaft**

Die Aktionärsstruktur der PATRIZIA SE hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nur geringfügig verändert. Der Gründer und CEO der Gesellschaft, Wolfgang Egger, fungiert auch weiterhin als deren Hauptaktionär. Über die First Capital Partner GmbH hielt er zum Jahresende 2022 einen Anteil von 51,81%. Der zweitgrößte Anteilseigner, die Union Investment Privatfonds GmbH, behielt ihren Anteil im Jahr 2022 mit 5,02% ebenfalls bei. Des Weiteren hielt die Allianz SE gemäß der Stimmrechtsmitteilung vom 14. Dezember 2020 weiterhin ihren Anteil in Höhe von 4,99%. Nach einem weiteren Aktienrückkaufprogramm hielt die PATRIZIA SE zum 31. Dezember 2022 einen eigenen Bestand von 6,70%. Die restlichen Aktien wurden zu 25,15% von institutionellen Investoren und zu 6,33% von privaten Aktionären gehalten.

Regional betrachtet verteilen sich die rund 8.285 PATRIZIA Aktionäre weltweit. Die mit Abstand meisten Aktien befinden sich jedoch im Besitz von deutschen (82,32%), britischen (4,54%) und US-amerikanischen (4,20%) Aktionären.

**Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,33 EUR pro Aktie für das Geschäftsjahr 2022**

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 schlugen die geschäftsführenden Direktoren und der Verwaltungsrat der PATRIZIA SE vor, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 371,4 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,33 EUR pro Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Dies entspräche einer Steigerung der Dividende pro Aktie um 3,1% 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 7,2 Mio. EUR. Der Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 wurde durch das temporär eingetrübte Marktumfeld und Einmaleffekte erheblich belastet. PATRIZIA verfügt jedoch weiterhin über ein robustes Geschäftsmodell, eine solide Bilanz und einem operativen Cashflow in Höhe von 120,9 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2022.

PATRIZIA hält grundsätzlich an der bisherigen Dividendenpolitik fest. Dies bedeutet, dass die Wachstumsraten der Verwaltungsgebühren und der Assets under Management gegenüber dem Vorjahr die Grundlage für den Dividendenvorschlag der geschäftsführenden Direktoren und des Verwaltungsrats der PATRIZIA SE bilden.

# Lagebericht

## Zusammengefasster Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern

Der Lagebericht wurde gemäß § 315 Abs. 5 HGB in Verbindung mit § 298 Abs. 2 HGB mit dem Lagebericht der PATRIZIA 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 Grundlagen des Konzerns

### Umwandlung in eine Europäische Aktiengesellschaft (SE) abgeschlossen

Die Umwandlung der PATRIZIA AG in eine Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE) wurde am 15. Juli 2022 durch Eintragung in das Handelsregister abgeschlossen und ist damit formal wirksam. Die Rechtsform der SE betont die europäische und internationale Ausrichtung des PATRIZIA Konzerns. Die bisherige dualistische Leitungsstruktur, bestehend aus einem Vorstand und einem Aufsichtsrat wurde an eine internationale, monistische Leitungsstruktur mit einem Verwaltungsrat angepasst. Die Geschäftsführung erfolgt hierbei durch drei geschäftsführende Direktoren. Der Unternehmensgründer und Mehrheitsaktionär der Gesellschaft Wolfgang Egger ist geschäftsführender Direktor sowie Mitglied des Verwaltungsrats, zusammen mit sechs externen und unabhängigen Verwaltungsratsmitgliedern. Der Prüfungsausschuss und der Nominierungs- und Vergütungsausschuss bleiben unverändert bestehen. Die Aktionärsrechte oder die Finanzberichterstattung werden durch die Umwandlung nicht berührt. Hauptsitz der PATRIZIA SE ist weiterhin Augsburg.

### 1.1 Geschäftsmodell

#### Unternehmensprofil

Die PATRIZIA ist ein führender unabhängiger europäischer Real Asset Investment Manager<sup>1</sup> mit 1.011 Mitarbeiter (FTE) zum 31. Dezember 2022 an 28 Standorten weltweit. 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.

Die strategische Ausrichtung der PATRIZIA auf den weiteren Ausbau und die Diversifizierung des Produktportfolios und der internationalen Präsenz führte zur Akquisition des Infrastruktur-Investment Managers Whitehelm Capital im September 2021 (Closing 1. Februar 2022) und zur Akquisition des diversifizierten Multi-Managers ADVANTAGE Investment Partners im Juli 2022 (Closing 1. Dezember 2022). Beide Akquisitionen heben wichtige Synergien und ebnen den Weg, ein führender Partner für globale Real Assets zu werden.

#### Produkte und Dienstleistungen

Das Angebot von PATRIZIA reicht von Real Assets Fonds, maßgeschneiderten Kundenlösungen, Global Partner-Lösungen, Multi Strategie Konzepten 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 Assets-Investments abdeckt. Aus diesem Angebot können auch einzelne Bausteine ausgewählt werden.

<sup>1</sup> Quelle: IREI Global Investment Managers, veröffentlicht im September 2022 (letzter verfügbarer Stand). Die Rangliste basiert auf den Assets under Management.

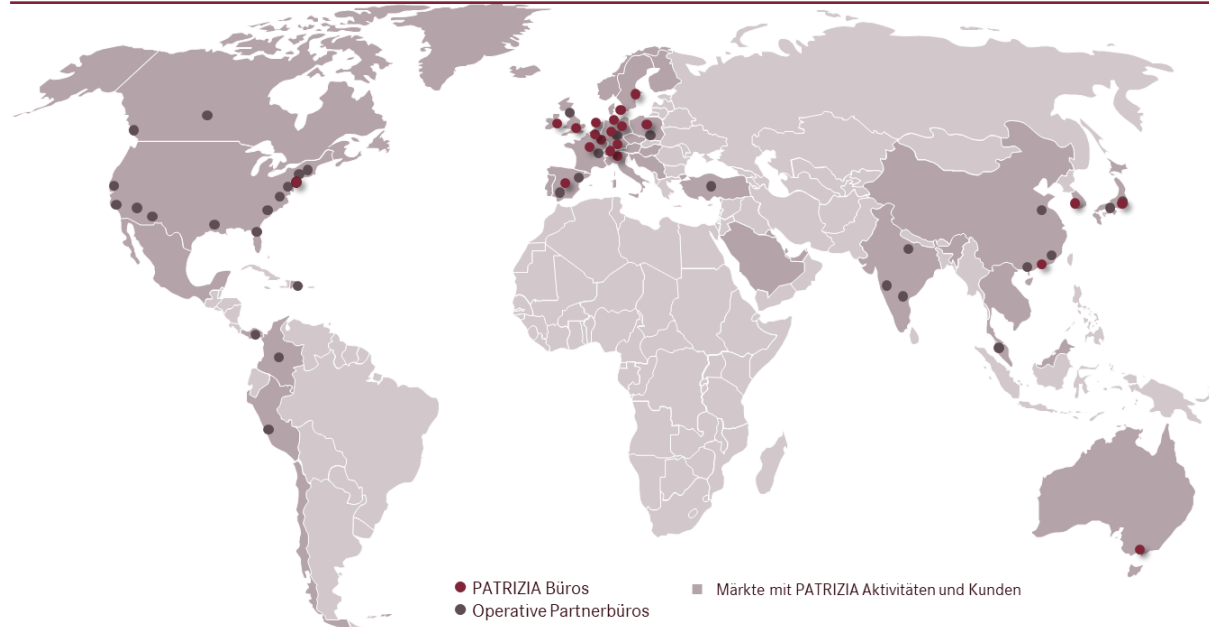
Die Fondsstrategien der PATRIZIA basieren auf einer besonderen Expertise in verschiedenen Anlagestrategien und Risikoklassen von Immobilien und Infrastruktur. In den letzten Jahren sowie durch die Akquisition von Whitehelm Capital und ADVANTAGE Investment Partners hat das Unternehmen sein historisch nicht börsennotiertes Eigenkapital-Produktangebot um börsennotiertes Eigenkapital, 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 Logistikimmobilien 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, beispielsweise 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.

#### PATRIZIA's 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 2,0 Mrd. EUR anvertraut, das in verschiedene Real Asset Strategien investiert wurde. Aktuell verfügt PATRIZIA über offene Eigenkapitalzusagen von mehr als 4 Mrd. EUR zum 31. Dezember 2022, die für opportunistische Ankäufe 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 2022 28 Standorte von 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 Infrastruktur- und Immobilienanlageklassen 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.

Im Jahr 2022 entfielen mehr als 65% des neu eingeworbenen institutionellen Eigenkapitals auf internationale Investoren. Dies unterstreicht den Erfolg der strategischen Internationalisierung.

### Megatrends, die das Geschäft der PATRIZIA beeinflussen

PATRIZIA ist der Ansicht, dass es vier grundlegende langfristige Trends gibt, die mittel- und langfristig Allokationen in Immobilien und Infrastruktur unterstützen: Demografie, Urbanisierung, Digitalisierung und Dekarbonisierung.

Demografische Trends wie die sich entwickelnde Alterspyramide und die Agglomeration der Humanressourcen beeinflussen die Art und Weise, wie die Menschen Immobilien "konsumieren", und treiben die Nachfrage nach neu entstehenden alternativen Subsektoren wie Studentenwohnungen und altersgerechten Wohnkonzepten an.

Parallel dazu wird erwartet, dass Urbanisierungstrends die Entwicklung der Nachfrage in städtischen Gebieten bestimmen werden. Technologie- und Digitalisierungstrends wie die Zunahme von E-Commerce und hybriden sowie ortsunabhängigen Arbeitsformen führen zu einem steigenden Bedarf an Last-Mile-Logistik, Datenzentren und technologiegestützten Gebäuden.

Schließlich ist die Dekarbonisierung eng mit ESG-Trends und Impact-Investments verbunden. Angesichts der Bedrohung durch den Klimawandel ist PATRIZIA bestrebt, das Vermögen ihrer Kunden zukunftssicher zu machen, indem sie den Wert ihrer Assets erhält und steigert.

### 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 temporär 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 Immobilienvermögens (Assets under Management, AUM) hat somit Einfluss auf die Höhe der wiederkehrenden Gebühreneinnahmen. Die AUM betrugen zum 31. Dezember 2022 59,1 Mrd. EUR (2021: 48,6 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. Insgesamt hat PATRIZIA 0,1 Mrd. EUR Eigenkapital in moderat dimensionierte und gut diversifizierte Co-Investments investiert. Die aktuellen Marktwerte des als Co-Investments angelegten Eigenkapitals liegen in der Regel deutlich über den historischen Investitionskosten. Zum 31. Dezember 2022 entfielen 9,9 Mrd. EUR der AUM auf Co-Investments (2021: 6,9 Mrd. EUR). Davon ist die Dawonia GmbH mit 5,5 Mrd. EUR AUM das größte Co-Investment. Weitere Details zu Co-Investments finden sich in der Kapitalallokation in Kapitel 2.4.3.

Als Investment Manager für institutionelle, semiprofessionelle und private Investoren ist PATRIZIA bestrebt, Interessenkonflikte mit den eigenen Bilanzinvestments, den so genannten Principal Investments (Eigenbestand), zu vermeiden. Die Principal

Investments wurden in den letzten Jahren strategisch abgebaut. Zum 31. Dezember 2022 beliefen sich die verbleibenden Principal Investments auf 1,8 Mio. EUR, gegenüber 18,1 Mio. EUR im Vorjahr.

Unabhängig von den Principal Investments werden in einigen Fällen bestimmte Vermögenswerte als Zwischenfinanzierung für geschlossene Fonds oder als Frühphaseninvestitionen mit dem Ziel der späteren Einbringung in Fonds vorübergehend bei der Gesellschaft konsolidiert.

## 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 (Eigenbestand) und Co-Investments sowie vereinzelte Umsatzerlöse aus Vermietung.

Das Segment Management Services umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen wie den An- und Verkauf von Immobilien- und Infrastrukturassets oder Portfolios (Acquisitions und Disposals), die wertorientierte Betreuung von Immobilienbeständen (Asset Management), die strategische Beratung hinsichtlich Investmentstrategie, Portfolioplanung und -allokation (Portfolio Management) sowie die Durchführung komplexer, nicht standardisierter Investments (Alternative Investments).

Über die konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften werden auch Sondervermögen 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 die verbleibenden Principal Investments, die strategiekonform reduziert werden, sowie überschaubar dimensionierte und gut diversifizierte strategische Co-Investments sowie vereinzelte Umsatzerlöse aus Mieteinnahmen.

## Konsolidierungskreis

Der PATRIZIA Konzern mit dem Mutterunternehmen PATRIZIA SE besteht aus 136 Tochterunternehmen, sechs at-equity Unternehmen und 25 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.

## 1.2 Konzernstrategie

Die Vision von PATRIZIA ist es, ein führender Partner für globale Real Assets zu sein. Das Unternehmen möchte für seine Kunden eine starke und nachhaltige Anlageperformance erzielen und mit ihrem Zweck „Building Communities & Sustainable Futures“ positive Auswirkungen für alle Stakeholder erzielen.

### Mittelfristige Ziele der PATRIZIA

#### Unsere Vision:



**Globale Präsenz über regionale Plattformen**



**Transformation der Real Asset Produktlinie**



**Erweiterung der Kundenbasis**

Das Jahr 2022 war für PATRIZIA durch die Akquisition von Whitehelm Capital und ADVANTAGE Investment Partners ein Jahr der Transformation. Durch die beiden Akquisitionen wurde die geografische Präsenz im asiatisch-pazifischen Raum und in Nordamerika ausgebaut und das Produktportfolio und die Branchenexpertise des Unternehmens um neue Sektoren wie digitale und soziale Infrastruktur sowie um neue Produkttypen, darunter Fremdkapitalprodukte und börsennotierte Eigenkapitalprodukte, erweitert. PATRIZIA geht davon aus, dass das Unternehmen aufgrund des größeren Produktportfolios und der regionalen Reichweite nun über bessere Möglichkeiten für organisches Wachstum verfügt als in der Vergangenheit, wovon alle Stakeholder profitieren sollten. Das Unternehmen sieht in diesen Maßnahmen eine optimale Ergänzung seiner Plattform für die nächste Wachstumsphase, um sich zu einem führenden unabhängigen Anbieter von globalen Real Assets Lösungen zu entwickeln.

Der strategische Fokus liegt auf Unternehmensentwicklungen, die gemeinsam mittelfristig zu einem deutlichen Wachstum führen werden: Die vier Schwerpunkte sind die Erhöhung der globalen Präsenz über regionale Plattformen, die Transformation der Real Assets Produktlinie, die Erweiterung der Kundenbasis und die weitere Verbesserung der Ertragsqualität. Jede wesentliche Geschäftsentscheidung muss sich an der Klimastrategie und den Nachhaltigkeitszielen des Unternehmens ausrichten. Die Nachhaltigkeitsstrategie der PATRIZIA ist in der Nichtfinanziellen Erklärung, Kapitel 1.4 zu finden.

#### Globale Präsenz über regionale Plattformen

Ein strategisches Ziel von PATRIZIA ist die Pflege und der Ausbau, ihrer regionalen Plattformen in Europa, im asiatisch-pazifischen Raum und in Nordamerika, indem sie bestehenden und neuen Kunden ein breites Produktportfolio anbietet.

In Europa zielt PATRIZIA darauf ab, bestehende Aktivitäten mit ausgewählten Strategien weiter zu stärken und zu optimieren, wobei transeuropäische und DACH-spezifische Strategien im Vordergrund stehen.

Der mittelfristige Fokus umfasst zudem Initiativen zur Ausschöpfung der Wachstumsperspektiven im asiatisch-pazifischen Raum. Dabei will PATRIZIA zum einen den bestehenden Zugang zu lokalen Beziehungen dank der Expertise des ehemaligen Whitehelm Capital-Teams im Bereich Infrastruktur nutzen und zum anderen nach Möglichkeiten Ausschau halten, bestehende Immobilienstrategien in neue Märkte zu übertragen. Hierzu hat das Unternehmen bereits einen regionalen Hub in Singapur gegründet und bereits erste Mandate von namhaften lokalen institutionellen Investoren erhalten. PATRIZIA geht davon aus, auf dieser Basis den Anteil der Assets under Management im asiatisch-pazifischen Raum mittelfristig spürbar erhöhen zu können.

#### Transformation der Real Assets Produktlinie

Durch den Erwerb von Whitehelm Capital hat PATRIZIA das Produktangebot um ein breites Spektrum an Investmentlösungen in nahezu allen Infrastrukturbereichen ergänzt, darunter Strategien, die der aktuellen Nachfrage nach Dekarbonisierung und Energiewende, Smart Cities und digitaler Infrastruktur, Wasser- und Umweltdienstleistungen sowie sozialer Infrastruktur bedienen können. Darüber hinaus hat das Unternehmen erhebliche Fortschritte im Angebot von börsennotierten Eigenkapital- und Private-Debt-Produkten neben den traditionellen nicht börsennotierten Eigenkapitalprodukten gemacht. Durch den jüngsten Ankauf von ADVANTAGE Investment Partners erhält PATRIZIA zudem einen umfassenden Zugang zu Multi-Manager-Produkten, die unter anderem in globale Infrastruktur und nordamerikanisches Private Equity investieren und das Produktangebot zusätzlich bereichern. Dies eröffnet aktuellen und potenziellen Kunden eine breite Auswahl an zusätzlichen Diversifizierungsmöglichkeiten und ermöglicht darüber hinaus die Nutzung von Synergien.

Die Strategie zielt darauf ab, bestehenden und potenziellen Kunden eine breite Auswahl von Investmentlösungen in globale Real Assets anzubieten. Dies wird mittelfristig durch die Transformation der Real Asset Produktlinie ermöglicht:

- Ausweitung erfolgreicher und profitabler Flagship-Strategien mit hervorragenden Erfolgsbilanzen in alle Regionen, um Fondsgrößen zu erhöhen und sie so einer noch breiteren Investorenbasis zugänglich zu machen
- Erhöhung des Anteils von Infrastrukturinvestments
- Ausweitung des Angebots an Value-Add-Vehikeln
- Weiterer Ausbau des Produktangebots durch attraktive Debt-Vehikel, Multi-Manager-Produkte und Wholesale-Lösungen

### Erweiterung der Kundenbasis

PATRIZIA konzentriert sich darauf, bestehenden und neuen Kunden ein breites Spektrum an Produkten für große institutionelle Investoren, semiprofessionelle Investoren, vermögende Privatpersonen (HNWI) und Privatanleger über bestehende direkte und indirekte Vertriebskanäle anzubieten.

Der deutsche und europäische institutionelle Kundenstamm ist für PATRIZIA von größter Bedeutung und wird auch weiterhin zentral im Fokus stehen. Gleichzeitig will das Unternehmen seine sehr geschätzte institutionelle Kundenbasis im asiatisch-pazifischen Raum ausbauen und sie mit zunehmender Geschwindigkeit erweitern. All dies steht im Einklang mit dem Ausbau der globalen Präsenz des Unternehmens.

Darüber hinaus erwartet PATRIZIA einen Zuwachs an Wholesale- und HNWI-Kunden. Diesen Kundengruppen sollen geeignete Lösungen angeboten werden, um ihre Allokationsmöglichkeiten in Real Assets zu erhöhen.

### Weitere Verbesserung der Ertragsqualität

Die Unternehmensstrategie ist Teil des Anspruchs von PATRIZIA, 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 und die Erhöhung des Anteils der skalierbaren und margensteigernden Flagship-Fonds. Das Unternehmen geht davon aus, dass die Assets under Management und die wiederkehrenden Verwaltungsgebühren in Zukunft weiter ansteigen werden. Gleichzeitig strebt das Unternehmen eine weitere Verbesserung der Kostendisziplin an mit dem Ziel, die operativen Kosten durch die wiederkehrenden Verwaltungsgebühren zu decken, die Rentabilität nachhaltig zu steigern und somit die finanzielle Stabilität und Flexibilität weiter zu verbessern.

Um die Wachstumsperspektiven zu unterstützen, strebt PATRIZIA eine flexible Kapitalallokation in Form von Co-Investments an, um eine schnellere Markteinführung relevanter Produkte zu ermöglichen und gleichzeitig zusätzliche Beteiligungserträge zu generieren.

Das Unternehmen geht davon aus, dass es seine Aktivitäten organisch erweitern wird, um seine mittelfristigen Wachstumsziele zu erreichen, bleibt aber offen für ausgewählte M&A -Gelegenheiten, falls und wenn sie sich ergeben.

## 1.3 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren

### 1.3.1 Unternehmenssteuerung nach Segmenten

PATRIZIAS 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.

### 1.3.2 Unternehmens- und Konzernsteuerung anhand finanzieller Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren dienen der PATRIZIA im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 zur Unternehmenssteuerung:

| 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. |

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die finanziellen Leistungsindikatoren teilweise ersetzt, um eine bessere internationale Vergleichbarkeit mit anderen börsennotierten Gesellschaften zu ermöglichen. Assets under Management bleibt als finanzieller Leistungsindikator bestehen. Das operative Ergebnis wurde durch das EBITDA ersetzt, während die Cost Coverage Ratio (CCR) durch die EBITDA Marge als neuer finanzieller Leistungsindikator abgelöst wurde.

Darüber hinaus unterstützen folgende Rahmenparameter die Steuerung des Konzerns:

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

Seit Beginn des Geschäftsjahres 2022 unterstützen zudem auch EBIT und EBT als zusätzliche Rahmenparameter die Steuerung des Konzerns.

Die Entwicklung dieser Indikatoren wird im Kapitel 2.3 erläutert.

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

### 1.3.3 Unternehmenssteuerung anhand nichtfinanzieller Leistungsindikatoren

PATRIZIA zieht aktuell noch keine nichtfinanziellen Leistungsindikatoren für die Unternehmenssteuerung heran. Dennoch legt das Unternehmen großen Wert auf die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten. Insbesondere der Aufbau und die Weiterentwicklung des nichtfinanziellen internen Kontrollsystems hat eine hohe Priorität und wird kontinuierlich vorangetrieben.

## 1.4 Nichtfinanzielle Erklärung - Ungeprüfter Abschnitt des zusammengefassten Lageberichts

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 Global Reporting Initiative (GRI) vorgegebene Rahmen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung – auf sehr eingeschränkter Basis – sowie der UN Global Compact wurden bei der Erstellung der Erklärung nach Möglichkeit berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) berücksichtigt. Die Bestimmungen des delegierten Rechtsakts für die Verordnung (EU) 2020/852, sowie die Anwendung der Artikel 8 und 10 (EU-Taxonomie), sind im Abschnitt "EU-Taxonomie" dieser nichtfinanziellen Erklärung beschrieben.

Die nichtfinanzielle Erklärung war nicht Teil einer externen Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer. Allerdings wurde für das Jahr 2022 ein „Assurance Readiness Assessment“ durchgeführt. Eine freiwillige Prüfung der nichtfinanziellen Erklärung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit ist im Jahr 2024 für das Geschäftsjahr 2023 geplant.

Weitere Informationen finden Sie auch in unserem Nachhaltigkeitsbericht, der unter folgender Adresse abrufbar ist: <https://www.patrizia.ag/de/aktionaere/news-publikationen/nachhaltigkeitsberichte/>

Die Beschreibung des Geschäftsmodells von PATRIZIA ist im Abschnitt 1.1. Geschäftsmodell im Lagebericht zu finden.

### 1.4.1 Nachhaltigkeit bei PATRIZIA

Nachhaltigkeit bedeutet, Maßnahmen zu ergreifen, die sowohl heute als auch in Zukunft positive Auswirkungen haben. Real Assets spielen eine zentrale Rolle in der Gesellschaft. In den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Logistik und Infrastruktur erfüllen sie menschliche Grundbedürfnisse wie Unterbringung, Arbeiten, Gesundheit, Energie, Konnektivität und Transport. Die Auswirkungen, die wir als Real Asset Industrie haben – sowohl auf die natürliche Umwelt als auch auf die Menschen, die in ihr Leben – dürfen nicht heruntergespielt oder ignoriert werden. Wir bei PATRIZIA wissen, dass verantwortungsbewusstes Handeln und Investieren das Richtige für unsere Stakeholder, unsere Gemeinschaften und unseren Planeten ist. Unser Zweck "Building Communities & Sustainable Futures" ist das Herzstück unseres Geschäfts.

Die Menschheit steht vor großen globalen Herausforderungen, beispielsweise:

- Veränderung des Klimas
- Ressourcenknappheit
- Soziale Ungleichheiten
- Komplexität der Wirtschaft und Datenflut

### 1.4.2 Nachhaltigkeitsstrategie

Im Mittelpunkt der Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens steht die ESG-Integration, dies bedeutet die Einbeziehung nachhaltigkeitsbezogener Faktoren, sogenannte ESG-Faktoren, in alle wesentlichen Entscheidungsprozesse in den Investmentprozess im Namen unserer Kunden. Darüber hinaus, angetrieben von unserem Unternehmenszweck (oder „Purpose“), hat PATRIZIA im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens die folgenden vier Nachhaltigkeitsziele entwickelt, um den globalen Herausforderungen zu begegnen, die jeweils durch mittelfristige Ziele und umsetzbare Jahresziele untermauert werden:

- Wir wollen bis 2025 ein führender nachhaltiger Investor im Bereich Real Assets sein, mit einem konstanten UN PRI 5-Sterne-Rating.
- Wir wollen der attraktivste Arbeitgeber in der Real Asset Industrie sein, bei dem sich jeder integriert, vertreten und gleichwertig geschätzt fühlt.
- Wir wollen bis 2035 ein führender globaler Impact Investor im Real Asset Sektor sein, mit einem bedeutenden Teil unserer AUM in Impact Investments<sup>2</sup>.
- Wir wollen bis 2040 oder früher den Net Zero Carbon Status<sup>3</sup> 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.

Wir haben unsere erste „Net Zero Carbon“-Strategie im Jahr 2022 veröffentlicht, in der wir Schritte festlegen, wie wir dem Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft sowohl für unsere Unternehmenstätigkeit als auch für die im Auftrag unserer Kunden verwalteten Assets unter Management begegnen werden. Im Rahmen dieser Strategie haben wir uns die folgenden mittelfristigen Ziele gesetzt:

<sup>2</sup> Gemäß der Definition in der PATRIZIA Impact Investing Policy, die sich weitgehend an Artikel 9 der EU-Verordnung über die Offenlegung nachhaltiger Finanzierungen (2019/2088) und gleichwertigen Bestimmungen in anderen Rechtsordnungen orientiert.

<sup>3</sup> 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 in PATRIZIA's Net Zero Carbon Strategie.

## Mittelfristige Ziele

| Kategorie                          | Strategische Ziele & Zeitrahmen                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Energie- und Kohlenstoffintensität | Bis 2023 Reduzierung der Energieintensität <sup>4,5</sup> um 30% und der CO <sub>2</sub> -Intensität um 50% für alle operativen Anlagen, basierend auf einer branchenweiten Ausgangsbasis des Jahres 2019. |
| Erfassung der Daten                | Bis 2025 eine 100%ige Erfassung der Energiedaten von Vermietern und Einführung einer effektiven Strategie <sup>6</sup> zur Einbeziehung der Mieter.                                                        |
| Beschaffung erneuerbarer Energien  | Bis 2025 Einkauf von Strom aus erneuerbaren Energiequellen <sup>7</sup> für die gesamte von Vermietern kontrollierte Versorgung <sup>8</sup> und Ermutigung der Mieter zur Nutzung erneuerbarer Energien   |
| Umsetzung auf Assetebene           | Bis 2025 Entwicklung eines Dekarbonisierungsplans für alle Assets <sup>9</sup> , auf Basis der Energiehierarchie, einschließlich Machbarkeitsstudien für erneuerbare Energien vor Ort.                     |
| Dekarbonisierung von Wärme         | Bis 2030 Abschaffung von Wärmequellen aus fossilen Brennstoffen im gesamten Portfolio, soweit dies möglich <sup>10</sup> ist.                                                                              |
| Entwicklungsbezogene Emissionen    | Bis 2030 sollen alle neuen Projektentwicklungen <sup>11</sup> einen Net Zero Carbon Status haben.                                                                                                          |
| Unternehmensemissionen             | Bis 2030 soll ein Net Zero Carbon Status für die eigenen Aktivitäten der Gruppe erreicht werden                                                                                                            |

Wir haben die Anforderungen an die Dekarbonisierung in jedem Schritt des Investitionsprozesses umgesetzt, vom Erwerb bis zum Verkauf. Die wichtigsten Schritte zur Dekarbonisierung von Betriebsanlagen sind:

- Datenüberwachung - um die Ausgangsleistung unserer laufenden Investitionen zu verstehen.
- Analyse des „Stranding-Risks“ - Die Bewertung des Transitionsrisikos für jedes unserer Assets wird uns in die Lage versetzen, das „Stranding-Risk“ zu erkennen, vorrangige Maßnahmen zu identifizieren und sinnvolle Leistungsziele auf Assetebene festzulegen.
- Betriebliche Praktiken - Betriebliche Praktiken werden geändert, um den Energiebedarf zu senken, einschließlich der Installation von automatischen Zählerablesegeräten (AMR), der Umsetzung von Programmen zur Verbesserung des Energieverbrauchs und der Entwicklung eines Programms zur Einbeziehung der Mieter, um an Verbesserungsmaßnahmen mitzuwirken.
- Betriebliche Modernisierungen - Es werden technische Gebäudebewertungen durchgeführt, um assetspezifische Verbesserungsmaßnahmen zu ermitteln, und es wird ein Dekarbonisierungsplan entwickelt und in die Geschäftspläne auf Assetebene integriert.
- Erneuerbare Energien - Der verbleibende Energiebedarf wird durch erneuerbare Quellen gedeckt.

PATRIZIA überprüft und aktualisiert bei Bedarf die internen Richtlinien für Corporate Governance, um sicherzustellen, dass sie aktuelle ESG-Themen widerspiegeln, die ihre Geschäfte und Fonds betreffen. Zu diesem Engagement gehört auch die Entwicklung von Leistungsindikatoren, um die Nachhaltigkeitsleistung zu quantifizieren und die Berichterstattung an international anerkannten Standards auszurichten. Diese sind die UN Principles for Responsible Investment (UN PRI), der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) und die European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (INREV). Unsere Strategie stützt sich auf Grundsätze, die auf den UN PRI basieren und anhand des UN Global Compact ausgerichtet sind.

### UN Principles of Responsible Investment (UN PRI)

Als Unterzeichnerin der UN PRI verpflichtet sich PATRIZIA zu einer freiwilligen Einhaltung der Prinzipien für verantwortungsbewusstes Investieren und erkennt an, dass die Anwendung dieser Grundsätze die Kunden mit den allgemeinen Zielen der Gesellschaft in Einklang bringt.

<sup>4</sup> Ergeben sich aus Scope 1, 2 und 3 des Energieverbrauchs.

<sup>5</sup> Regelmäßige Überprüfung im Einklang mit bewährten wissenschaftlich fundierten Zielsetzungsmethoden.

<sup>6</sup> Mit dem Ziel, den Erfassungsgrad der Mieterdaten zu erhöhen.

<sup>7</sup> Vorrangige Nutzung von Lieferungen, die nachweislich zum Ausbau der Gesamtkapazität für erneuerbare Energien beitragen.

<sup>8</sup> Wenn es die regionalen Energieversorgungsmärkte erlauben.

<sup>9</sup> Anwendbar auf alle Assets, aber flexibel in der Detailtiefe, je nach Umfang der Kontrolle durch den Vermieter und der Wesentlichkeit des Übergangsrisikos.

<sup>10</sup> Wenn Pachtvereinbarungen und schrittweise Instandhaltungs- und Ersatzprogramme dies erlauben.

<sup>11</sup> Wenn PATRIZIA die volle Kontrolle über den Entwicklungsprozess hat.

Daher verpflichtet sich PATRIZIA, soweit dies mit ihrer treuhänderischen Verantwortung vereinbar ist, zu Folgendem:

- ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einzubeziehen
- Ein aktiver Anteilseigner zu sein und ESG-Themen in der Investitionspolitik und -praxis zu berücksichtigen
- Sich um eine angemessene Offenlegung von ESG-Themen durch die Unternehmen, in die PATRIZIA investiert, zu bemühen
- Die Akzeptanz und Umsetzung der Prinzipien innerhalb der Investmentbranche voranzutreiben
- Zusammenarbeit mit dem PRI-Sekretariat und anderen Unterzeichnern, um deren Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu erhöhen
- Berichterstattung über Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien.

Der jährliche UN PRI-Bericht unterstützt PATRIZIA bei der Bewertung der strategischen und operativen Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie.

Im Jahr 2021 wurde die Bewertungsmethodik im Einklang mit den umfassenderen Veränderungen des Berichtsrahmens überarbeitet, um den Stand des Marktes für verantwortungsbewusstes Investment sowie künftige Fortschritte besser widerzuspiegeln. Im Rahmen der Überarbeitung wurde das Modulbewertungssystem von alphabetisch (A+ bis E) auf numerisch (1 bis 5 Sterne) umgestellt, weshalb die Bewertung für den Berichtszyklus 2021 nicht mit denen der Vorjahre vergleichbar sind. Die niedrigste mögliche 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 Bewertung sind fünf Sterne und wird an Unterzeichner vergeben, die innerhalb der Branche für verantwortungsbewusstes Investment führende Praktiken aufweisen<sup>12</sup>.

Im Jahr 2021 (letzte erhaltene Bewertung) hat PATRIZIA die folgenden UN PRI-Bewertung erreicht:

Real Estate:

- 4 Sterne in den Modulen „Investment and Stewardship Policy“, „Direct - Real Estate“ und „Indirect - Real Estate“.

Infrastruktur:

- 5 Sterne in den Modulen „Investment & Stewardship Policy“, „Direct - Infrastructure“, „Direct Private Debt“ und „Direct Listed Equity“.

### UN Sustainable Development Goals (SDGs)

Die Nachhaltigkeitsstrategie und die Geschäftsaktivitäten von PATRIZIA berücksichtigen die übergeordneten Ziele der UN Sustainable Development Goals (SDGs), um eine bessere Zukunft für alle zu schaffen. Die SDGs sind ein universeller Katalog von Zielen, Vorgaben und Indikatoren für die globale Entwicklung, die eine wichtige Leitlinie für die PATRIZIA Nachhaltigkeitsstrategie und das Verständnis des Konzerns von verantwortungsvollem Handeln darstellen. Die SDGs 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 2030<sup>13</sup>.

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 die folgenden SDGs als besonders relevant und nah an den Werten der Gruppe identifiziert und wird diese in die unternehmens- und fonds-spezifischen Nachhaltigkeitsstrategien aufnehmen:

- **SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden** spiegelt den Kern des Real Asset Investmentmanagements wider. Wir investieren in Städte und Entwicklungen, um inklusive, sichere, widerstandsfähige und nachhaltige Gemeinschaften zu schaffen. Da wir bei Gründung des Unternehmens mit der Entwicklung und Verwaltung von Wohnimmobilien begonnen haben, haben wir uns von Anfang an auf gesunde Gemeinschaften konzentriert. Wenn wir investieren oder entwickeln, wollen wir dieses menschliche Bedürfnis nach Gemeinschaft erfüllen und langfristig erhalten.
- **SDG 7 Bezahlbare und saubere Energie** und **SDG 13 Maßnahmen zum Klimaschutz** sind von grundlegender Bedeutung für die Schaffung nachhaltiger Städte und Gemeinden. Die Verringerung der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen ist für die Umwelt ebenso wichtig wie für die Gesellschaft. Daher ist das SDG 7 Bezahlbare und Erneuerbare Energien von zentraler Bedeutung für unseren Zweck „Building Communities & Sustainable Futures“. Im Einklang mit den Unterzielen von SDG 7 wollen wir den Anteil erneuerbarer Energien in unserem Portfolio<sup>14</sup> erhöhen (Ziel 7.2 Erhöhung des globalen Anteils erneuerbarer Energien), indem wir sowohl grüne Energie einkaufen als auch erneuerbare Energie vor Ort erzeugen.

<sup>12</sup> Quelle: [www.unpri.org](http://www.unpri.org)

<sup>13</sup> Quelle: <https://sdgs.un.org/goals>

<sup>14</sup> Das verwaltete Portfolio schließt Mieterbereiche aus, bei denen PATRIZIA nur eine begrenzte oder keine operative Kontrolle hat

- **SDG 3 Gesundheit und Wohlergehen SDG 4 Hochwertige Bildung** sind primäre Werte der sozialen Verantwortung von Unternehmen. Bei PATRIZIA nehmen Gesundheit und Wohlbefinden von Kunden, Mitarbeitern und der Gesellschaft im Allgemeinen seit jeher einen hohen Stellenwert ein. Unser Bestreben, unser Geschäft mit einem umfassenderen sozialen Zweck zu verbinden, ist seit über 30 Jahren tief in unseren Wurzeln verankert, und Gesundheit ist ein wichtiger Bestandteil davon. Intern haben wir mehrere Initiativen zur Verbesserung und Erhaltung der Gesundheit unserer Mitarbeiter ins Leben gerufen. Unser diversifiziertes, verwaltetes Portfolio umfasst erschwingliche Wohnimmobilien und alternative Anlageklassen, die direkt mit dem Gesundheitssektor verbunden sind, wie z. B. Pflegeheime. Bildung hat bei PATRIZIA einen hohen Stellenwert. Wir unterstützen die berufliche Entwicklung unserer Mitarbeiter, indem wir kontinuierlich interne und externe Schulungen anbieten. Wir bilden Mitarbeiter jeden Alters, Auszubildende und Trainees aus und bieten Einstiegsmöglichkeiten für Hochschulabsolventen.
- **SDG 5 Geschlechtergleichheit und SDG 10 Weniger Ungleichheiten** – Verantwortungsvolles Handeln ist seit jeher ein wichtiger Bestandteil der Geschäftstätigkeit von PATRIZIA. Um in den Gemeinschaften, in denen wir leben und arbeiten, einen bedeutenden Unterschied zu machen, haben wir uns auf eine neue Reise begeben, um Gleichberechtigung, Vielfalt und Inklusion (Equity, Diversity & Inclusion – ED&I) in unserer Organisation, in der Branche und in der Gesellschaft im weiteren Sinne zu fördern. Mit unserem ED&I-Programm wollen wir sicherstellen, dass sich jeder integriert, vertreten und gleichwertig geschätzt fühlt. Um die Gleichstellung der Geschlechter zu fördern, haben wir uns beispielsweise Ziele für die Zusammensetzung von Vorstand und Management gesetzt sowie das Ziel, dass kein Geschlecht zu mehr als 70% in den Talentprogrammen vertreten ist (Futures- und Horizon-Programme – weitere Informationen zu diesen Programmen finden Sie in Abschnitt II.1 – Personalentwicklung).
- **SDG 8 Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum** – Die Real Asset Investmentaktivitäten von PATRIZIA tragen direkt zu wirtschaftlichen Aktivitäten bei und fördern diese. Unsere Investitionen in die Energie-, Telekommunikations- und Verkehrsinfrastruktur fördern die Wirtschaftstätigkeit und die Konnektivität und helfen Menschen und Gütern, dorthin zu gelangen, wo sie gebraucht werden. Wir glauben an menschenwürdige Arbeit für alle, und unser Investitions- und Vermögensverwaltungsrahmen konzentriert sich auf den Schutz der Arbeitnehmerrechte und die Förderung eines sicheren Arbeitsumfelds für alle Mitarbeiter in unseren Portfoliounternehmen (Ziel 8.8). Darüber hinaus überprüfen wir alle unsere Portfoliounternehmen regelmäßig auf Risiken der modernen Sklaverei, der Zwangsarbeit und des Menschenhandels (Zielvorgabe 8.7).

### 1.4.3 Governance

Nachhaltigkeit ist am erfolgreichsten, wenn sie sowohl auf Unternehmensebene als auch auf der Investimentebene 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.

Nachhaltigkeit liegt in der Verantwortung der geschäftsführenden Direktoren. Das ESG Committee wird von Thomas Wels, Co-CEO von PATRIZIA, geleitet. Die Aktivitäten werden direkt an das Executive Committee und über den geschäftsführenden Direktor, Thomas Wels, an den Verwaltungsrat berichtet. Das ESG Committee ist für die Weiterentwicklung und den Umsetzungsprozess der ESG-Strategie der PATRIZIA Gruppe verantwortlich. Der Leiter des Bereichs Sustainability & Impact Investing ist für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie, das Vorantreiben der ESG-Integration und -Performance und die Steigerung der Assets under Management im Bereich Impact Investment verantwortlich. Außerdem sorgt er für die ordnungsgemäße Koordinierung der ESG-Initiativen in den verschiedenen Bereichen des Unternehmens. Um eine enge Abstimmung zwischen der strategischen Gruppenebene und der operativen Investimentebene zu gewährleisten, gehören dem ESG Committee Führungskräfte aus den Bereichen Asset und Fund Management, Real Estate Development, Transactions, Capital Markets und Zentralfunktionen wie Human Resources, Asset Operations und Legal & Compliance an. Das ESG Committee delegiert operative Aufgaben an spezielle ESG-Arbeitsgruppen, die sich aus relevanten Teams innerhalb der Organisation zusammensetzen, um spezifische Nachhaltigkeitsinitiativen zu erfüllen. Einige Mitglieder des ESG Committees sind auch Mitglieder des Investment Committees. Auf diese Weise können sie ihr Wissen und ihre Erfahrung in Bezug auf ESG-Fragen, wie z. B. Klimarisiken, bei Anlageentscheidungen berücksichtigen.

Nach Akquisition hat PATRIZIA Infrastruktur die meisten Richtlinien für verantwortungsbewusstes Investieren in die bereits bestehenden Richtlinien von PATRIZIA integriert und sich an den vier Nachhaltigkeitszielen von PATRIZIA orientiert. Die Verantwortung für die Umsetzung der PATRIZIA Infrastruktur Nachhaltigkeits- und Responsible Investing-Richtlinien liegt beim PATRIZIA Infrastructure Management Committee, das mindestens zweimal im Jahr als PATRIZIA Infrastructure Sustainability Council unter dem Vorsitz des CEO Infrastructure tagt. Der Leiter des Bereichs Sustainable Transformations innerhalb der PATRIZIA Infrastruktur hat einen Sitz im PATRIZIA ESG Committee und leitet die entsprechende Arbeitsgruppe.

Bei PATRIZIA ist Nachhaltigkeit über alle Funktionen hinweg in das Tagesgeschäft integriert. Zusätzlich zu den oben beschriebenen Rollen und Verantwortlichkeiten wird dies von weiteren sechs engagierten Nachhaltigkeitsexperten vorangetrieben, darunter drei in einem zentralen Nachhaltigkeitsteam und weitere im Asset Management und im Bereich Infrastruktur.

#### 1.4.4 Systematische Integration von Nachhaltigkeit

Stabile, marktführende und performanceorientierte Anlageinstrumente erfordern, dass Nachhaltigkeit von Anfang an in die Philosophie und den Prozess eingebettet ist. Nachhaltige Investitionen bedeuten, die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Interessen der Stakeholder, einschließlich der Kunden, Mieter, Mitarbeiter und der Gemeinden, in denen PATRIZIA tätig ist, zu fördern und zu wahren. Aus diesem Grund hat das PATRIZIA ESG Committee einen systematischen Ansatz eingeführt, der genau dies gewährleistet. Es wurden Richtlinien für verantwortungsbewusstes Investieren formuliert, die während des gesamten Investitionsprozesses, vom Erwerb bis zur Veräußerung, zu beachten sind. Darüber hinaus hat PATRIZIA eine Fund-Policy-Matrix entwickelt, um ESG-Anforderungen in die Fondsstrategie der einzelnen Fonds einzubinden.

#### Verantwortungsvolle Anlagerichtlinie (Responsible Investment Policy)

Die Responsible Investment Policy von PATRIZIA, die die Grundsätze für verantwortungsbewusstes Investment, die langfristigen Nachhaltigkeitsziele und die Richtlinien für verantwortungsbewusstes Investment umfasst, bildet die Grundlage für den Ansatz von PATRIZIA für verantwortungsbewusstes Investment und ESG-Integration. Die Richtlinie wird vom ESG Committee des Unternehmens festgelegt und dient als praktischer Leitfaden für alle Mitarbeiter von PATRIZIA, indem sie Mindest- und Best-Practice-Standards für PATRIZIA's Geschäftsbetrieb und jede Phase des Real-Asset-Investment-Prozesses festlegt. Darüber hinaus enthält die Richtlinie Informationen über den PATRIZIA Impact Investment Code, der einen konsistenten Ansatz für Impact Investing festlegt und das Ziel des Unternehmens widerspiegelt, ein führender Impact Investor zu werden. PATRIZIA ist davon überzeugt, dass die Umsetzung solider Prinzipien und sich weiterentwickelnder Richtlinien sicherstellen wird, dass PATRIZIA neben nachhaltigen finanziellen Erträgen auch weiterhin einen sozialen Wert und einen positiven Beitrag für die Umwelt liefert.

Das Ziel dieser Richtlinie ist es, langfristigen Wert für Stakeholder und Assets zu schaffen und zu schützen. Für jedes Anlageinstrument werden im Einklang mit den Kundeninteressen eigene Nachhaltigkeitsstrategien definiert und entsprechende Ziele festgelegt. Die Fortschritte werden in regelmäßigen Berichten offengelegt, und auf Wunsch der Kunden wird die ESG-Leistung auf Fondsebene anhand des Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) bewertet.

#### Umweltmanagementsystem (Environmental Management System - EMS)

Um die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie zu gewährleisten, hat PATRIZIA ein EMS, in Anlehnung an die internationale DIN ISO 14001, implementiert. Das EMS umfasst die Planung von Aktivitäten, die Berücksichtigung von ESG- und klimabezogenen Risiken und Chancen, die Zuweisung von Verantwortlichkeiten und Ressourcen sowie die Entwicklung von Praktiken und Prozessen, sowohl auf Unternehmens- als auch auf Fondsebene.

#### ESG-Screening und Ausschlussrichtlinie

Die PATRIZIA ESG Screening- und Ausschluss-Richtlinie stellt sicher, dass das Kapital von Kunden und Aktionären mit den Grundsätzen und Überzeugungen der Gruppe in Einklang gebracht wird, um Reputationsrisiken zu minimieren. Als Unterzeichner der UN PRI respektiert PATRIZIA die UN Global Compact Prinzipien zu Menschenrechten, Arbeitsbedingungen, Umwelt und Korruptionsbekämpfung. Daher geht die Gruppe keinerlei Geschäftsbeziehungen oder Transaktionen mit Unternehmen, Regierungen, Joint Ventures oder Einzelpersonen ein, die eindeutig direkt mit umstrittenen Waffen in Verbindung stehen, und auch nicht mit Ländern, in denen die politische Stabilität und der Frieden, die Menschenrechte und die religiösen Freiheiten als ernsthaft verletzt gelten.

#### 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 in ihrem gesamten Netzwerk auszuüben, was durch den PATRIZIA Verhaltenskodex für Lieferanten zum Ausdruck kommt.

Der PATRIZIA Verhaltenskodex für Lieferanten gilt für alle Geschäftspartner und spiegelt die Verpflichtung des Unternehmens wider:

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

PATRIZIA ist davon überzeugt, dass die vollständige Umsetzung des Verhaltenskodexes für Lieferanten positive Geschäftspraktiken in der gesamten Branche stärken wird und damit unsere eigenen Grundsätze erweitert.

## Nachhaltigkeit bei Deal-Sourcing und Akquisitionen

Das Ziel von PATRIZIA ist es, die wirtschaftlichen Interessen der Kunden mit dem allgemeinen ökologischen und sozialen Wohlstand in Einklang zu bringen. Der Konzern analysiert daher, wie Investitionen zur Schaffung einer nachhaltigen Zukunft und starken Gemeinschaften beitragen können und wie sich zukünftige Trends auf den Real Asset Sektor auswirken werden. Alle potenziellen Akquisitionen werden einer ESG-Bewertung unterzogen, um die Risiken und Chancen sowie die Fähigkeit, den Kunden den besten Service zu bieten und den Mietern moderne und gesunde Räume zur Verfügung zu stellen, zu bewerten.

Der Prozess des Investment Committees von PATRIZIA beinhaltet nun eine Klimarisikoanalyse, die bei jeder potenziellen Transaktion berücksichtigt wird. Bei der Prüfung der ESG-Eigenschaften von Investitionen bewertet PATRIZIA Faktoren wie:

| Umwelt                              | Social                           | Geschäftsführung                      |
|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Biologische Vielfalt und Lebensraum | Gemeinschaft und Engagement      | Anti-Korruption und Geldwäsche        |
| Klimawandel                         | Gesundheit und Sicherheit        | Cybersicherheit                       |
| Bodenverunreinigung                 | Menschenrechte                   | Datenschutz und Privatsphäre          |
| Energieverbrauch                    | Inklusion und Vielfalt           | Gesetzliche und behördliche Geldbußen |
| Treibhausgasemissionen              | Arbeitsstandards und             | ESG-Klauseln in bestehenden           |
| Standort und Konnektivität          | Arbeitsbedingungen               | Mietverträgen                         |
| Nachhaltige Materialien             | Beziehungen zu Interessengruppen |                                       |
| Umweltbelastung                     | Umstrittene Mieter               |                                       |
| Widerstandsfähigkeit gegenüber      | Gesundheit und Wohlbefinden      |                                       |
| Katastrophen                        |                                  |                                       |
| Erneuerbare Energie                 |                                  |                                       |
| Nachhaltige Beschaffung             |                                  |                                       |
| Abfallwirtschaft                    |                                  |                                       |
| Wasserverbrauch                     |                                  |                                       |

## Aktives Asset Management

Die Fonds- und Asset-Management-Teams des Konzerns arbeiten eng zusammen, um Real Assets auf nachhaltige Weise zu verwalten und die regulatorischen Anforderungen aus Verordnung (EU) 2019/2088 („Offenlegungsverordnung“) zu erfüllen. PATRIZIA ernennt Property Manager, die für die Einhaltung der Vorschriften des operativen Immobilienvermögens verantwortlich sind, und die Verwaltungsgesellschaften sind für die Einhaltung der Vorschriften für Infrastrukturanlagen zuständig. Die Managementteams treffen sich regelmäßig, um die jeweilige Nachhaltigkeitsstrategie, die Nachhaltigkeitsprozesse sowie Compliance-Anforderungen zu überprüfen. Die Nachhaltigkeitsrichtlinien und die Ziele für ihre Umsetzung werden im Einklang mit den Kundenanforderungen festgelegt. Die Richtlinien beschreiben die Umsetzung von ESG-Elementen in den Betriebsphasen des Lebenszyklus der Assets, einschließlich individueller Strategien zur Verbesserung der Umweltleistung durch assetspezifische Nachhaltigkeitsinvestitionen, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Ein starker Schwerpunkt liegt auf der Einbindung der Stakeholder und der Suche nach neuen Wegen der Zusammenarbeit mit den Mietern, um die Einführung umweltfreundlicher Praktiken zu fördern und einen positiven Beitrag zu sozialen Aspekten und lokalen Gemeinschaften zu leisten.

Der vierstufige Ansatz von PATRIZIA für Aktives Asset Management wird im Folgenden beschrieben:

- **Aktives Management** PATRIZIA berücksichtigt Umweltleistungsindikatoren wie Energie, Wasser, Abfall und Treibhausgasemissionen, um die Nachhaltigkeitsleistung zu verbessern.
- **Aktive Bewertung** PATRIZIA bewertet regelmäßig das Portfolio, um Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu identifizieren und die Betriebskosten zu senken und die Effizienz und den langfristigen Vermögenswert zu steigern.
- **Aktive Sorgfalt** PATRIZIA integriert Umweltindikatoren in die Fondsstrategien, um die Position von Vermögenswerten in ihren Märkten zu verbessern, die Überalterung zu reduzieren und die Widerstandsfähigkeit zu fördern.
- **Aktive Zusammenarbeit** PATRIZIA berücksichtigt den Nutzen eines aktiven Engagements mit den Unternehmen, in die wir investieren, durch unsere operativen Partner, mit unseren Zulieferern wie z.B. Immobilienverwalter sowie mit unseren Mietern.

## Real Estate Development

PATRIZIA's Wirkung ist am größten, wenn wir uns von Grund auf für Nachhaltigkeit einsetzen. Deshalb werden nachhaltige Baupraktiken berücksichtigt, die über die gesetzlichen Anforderungen und den Zeitrahmen des individuellen Businessplans hinausgehen. Immobilien haben eine Lebensdauer von teilweise mehreren hundert Jahren, daher wird Nachhaltigkeit von Anfang an berücksichtigt: in den Strategien zur Immobilienentwicklung, sowie im Design und im Bau, mit Blick auf den Lebenszyklus und den Betrieb.

PATRIZIA beschäftigt Architekten und Ingenieurbüros mit einer nachgewiesenen Erfolgsbilanz in Bezug auf Nachhaltigkeit und integriert ESG-Anforderungen bei der Beschaffung und Beauftragung von Generalunternehmern in Übereinstimmung mit dem PATRIZIA Verhaltenskodex für Lieferanten, der das Engagement des Konzerns für den Schutz der Umwelt, den Schutz von Angestellten und Arbeitern, das Engagement für die Gemeinschaft sowie Compliance und Ethik widerspiegelt.

### 1.4.5 Aspekte der Berichterstattung

Im Jahr 2017 wurde eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt und wir planen, im Jahr 2023 eine umfassende Wesentlichkeitsanalyse mit externer Unterstützung durchzuführen. In der Zwischenzeit haben wir die Wesentlichkeitsthematik intern mit Fachexperten geprüft und erachten folgende Aspekte als wesentlich für PATRIZIA, die den im Rahmen der nichtfinanziellen Erklärung erfassten Aspekten des HGB zugeordnet werden können:

- Umwelt: Klimawandel (einschließlich physischer Risiken und Transitionsrisiken, Verringerung der Kohlenstoffemissionen im Real Asset Sektor/ Steigerung der Energieeffizienz des Real Asset Sektors, erneuerbare Energien)
- Soziales: Gesellschaftliches Engagement (Wohltätigkeitsarbeit), Mitarbeiterentwicklung und unser Ansatz für ED&I
- Governance: Korruptions- und Betrugsbekämpfung sowie die Achtung der Menschenrechte

Die bereitgestellten Informationen hängen in hohem Maße von der Verfügbarkeit und Qualität der zugrunde liegenden Daten ab. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Datenverfügbarkeit, insbesondere im Hinblick auf Umweltdaten, jedoch begrenzt. Daher basiert der derzeitige Ansatz zur Bestimmung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks unseres Portfolios auf Schätzungen. Wir haben mit der Erhebung der erforderlichen Daten begonnen und planen, unsere Umweltauswirkungen auf der Grundlage tatsächlicher Daten zu bewerten, sobald die erforderliche Datenverfügbarkeit und -qualität erreicht ist.

## I. Umweltaspekte

PATRIZIA berücksichtigt in ihren Investitionsprozessen eine Reihe von Umweltfaktoren, betrachtet jedoch derzeit den Klimawandel - einschließlich des physischen Risikos und des Transitionsrisikos - als den wesentlichsten Umweltaspekt. Der Klimawandel ist das bestimmende Thema unserer Zeit. Von unregelmäßigen Wettermustern, die die Stabilität der Welternährung bedrohen, bis hin zum Anstieg des Meeresspiegels, der die Küstengemeinden der Welt gefährdet, stehen die Auswirkungen der Veränderung unmittelbar bevor und sind ohne drastische und sofortige Maßnahmen auf globaler Ebene unumkehrbar. Allein der Gebäudesektor verbraucht etwa 40% der weltweiten Energie und trägt mit etwa 30 % zu den weltweiten jährlichen Treibhausgasemissionen bei. Daher sehen wir es als unsere treuhänderische Pflicht an, die Klimaresistenz unserer Investitionen zu überprüfen und zur Finanzierung des Übergangs zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft beizutragen. In Anlehnung an die Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) bewerten wir die Transitions- und physischen Risiken des Klimawandels, die aufgrund des langfristigen Charakters der Real Asset Branche unseren Anlageentscheidungen innewohnen<sup>15</sup>.

### I.1 Taskforce on Climate-related Financial Disclosure (TCFD)

Im April 2015 beauftragte die G20 das Financial Sustainability Board zu untersuchen, wie öffentliche und private Akteure klimarelevante Themen berücksichtigen. Das Ergebnis der Untersuchung war die Einrichtung des TCFD. Im Jahr 2017 veröffentlichte das TCFD seine Empfehlungen für eine verbesserte Transparenz von Unternehmen, Vermögensverwaltern, Vermögenseigentümern, Banken und Versicherungen in Bezug auf den Umgang mit klimabezogenen Risiken und Chancen.

Die Empfehlungen zur Offenlegung gliedern sich in vier Themenbereiche, die Kernelemente der Unternehmenstätigkeit darstellen: Governance, Strategie, Risikomanagement sowie Messgrößen und Ziele. Die vier Empfehlungen sind miteinander verknüpft und werden durch 11 empfohlene Angaben unterstützt, die das Rahmenwerk mit Informationen ergänzen, die Investoren und anderen helfen zu verstehen, wie die berichtenden Unternehmen über klimabezogene Risiken und Chancen nachdenken und diese bewerten.

<sup>15</sup> Quelle: Buildings are the foundation of our energy-efficient future | World Economic Forum (weforum.org)

## Die vier Bereiche der TCFD<sup>16</sup>:



### TCFD-Säule 1: Governance

#### 1. Offenlegung der Governance des Konzerns in Bezug auf klimabezogene Risiken und Chancen

##### a. Beschreiben Sie, wie das Leitungsorgan die klimabezogenen Risiken und Chancen überwacht.

Eine wirksame Corporate Governance in Bezug auf klimarelevante Themen ist entscheidend für die Umsetzung der Strategie von PATRIZIA und die Verantwortung gegenüber unseren Stakeholdern. Der Verwaltungsrat der PATRIZIA SE legt die Geschäftsstrategie des Unternehmens fest, überwacht deren Umsetzung und überprüft die Leistung des Managements bei der Umsetzung des Rahmens für die langfristige Wertschöpfung von PATRIZIA. Nachhaltigkeit, einschließlich klimabezogener Themen, ist ein zentraler Bestandteil der Geschäftsstrategie des Unternehmens und wird durch die Leitungsorgane in den Zielen der oberen Führungsebene verankert.

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Verwaltungsrat der PATRIZIA SE. Die Überwachung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems liegt in der Verantwortung des Risikomanagements. Das Risk Committee informiert den Verwaltungsrat und unterstützt ihn bei der Überwachung, Identifizierung und Überprüfung von Unternehmens-, Treuhand- und anderen Risiken, einschließlich solcher, die mit dem Klima und anderen Nachhaltigkeitsaspekten zusammenhängen und einen wesentlichen Einfluss auf die Leistung des Unternehmens haben könnten. Im Jahr 2022 überprüften und diskutierten die Mitglieder des Risk Committee die Einbeziehung von ESG-Risiken in die Risikomanagementprozesse von PATRIZIA; ein Rahmenwerk für bestehende und neue Investitionen sowie regulatorische Risiken im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit.

Das ESG Committee von PATRIZIA, das als zentrales Forum für die Integration von ESG in das gesamte Unternehmen dient, wird vom Co-CEO geleitet und stellt somit sicher, dass ein geschäftsführender Direktor die Aufsicht über klimabezogene Risiken und Chancen hat. Das ESG Committee berichtet regelmäßig an den Verwaltungsrat und das Executive Committee. Um eine starke Abstimmung zwischen der Umsetzung von Nachhaltigkeit auf strategischer Konzernebene und der operativen Investimentebene zu gewährleisten, sind Führungskräfte aus den Bereichen Asset and Development Management, Fund Management, Transactions und Capital Markets sowohl in das ESG Committee als auch in die ESG-Arbeitsgruppen eingebunden. Unternehmensfunktionen wie Human Resources, Asset Operations und Legal & Compliance sind ebenfalls stark involviert. Eine Reihe von Mitgliedern des ESG Committees sind auch Mitglieder des Investment Committees, das sicherstellt, dass Investitionsentscheidungen auf der Grundlage von Fachwissen über Klimarisiken getroffen werden.

Auf der Investimentebene werden klimabezogene Risiken und Chancen vom Investment Committee geprüft, wobei alle Investitionsvorschläge ESG-Faktoren, einschließlich physischer und transitorischer Risiken, berücksichtigen. Transaktionsteams arbeiten mit externen ESG-Due-Diligence-Anbietern zusammen, um ESG-Kriterien in Investitionsvorschlägen und Geschäftsplänen angemessen zu berücksichtigen, was auch die Prüfung klimabezogener Risiken bei allen potenziellen Ankäufen einschließt.

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 Mittel zur Bewertung des gesamten PATRIZIA Portfolios für laufende Investitionen geschaffen.

Das Investment Committee führt außerdem mindestens einmal jährlich eine Überprüfung der einzelnen Fonds durch, die auch die Umsetzung der ESG-Strategie umfasst und als Forum zur Diskussion und Überprüfung von Veränderungen der Strategie dient.

<sup>16</sup> Quelle: Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD; <https://fsb-tcf.org/about/>)

b. Beschreiben Sie die Rolle des Managements bei der Bewertung und dem Management klimabezogener Risiken und Chancen.  
Der Verwaltungsrat von PATRIZIA trägt die übergreifende Verantwortung für die Überwachung des Managements von ESG-Risiken einschließlich klimabezogener Risiken. Der Co-CEO berichtet in seiner Funktion als Vorsitzender des ESG Committees regelmäßig an den Verwaltungsrat. PATRIZIAs engagiertes Nachhaltigkeitsteam spielt eine aktive Rolle bei der Bewertung und dem Management von klimabezogenen Risiken und Chancen und arbeitet eng mit Vertretern der relevanten Geschäftsfunktionen zusammen, um die Integration voranzutreiben.

## TCFD-Säule 2: Strategie

In Übereinstimmung mit den TCFD-Berichterstattungsrichtlinien hat PATRIZIA eine plattformweite Wesentlichkeitsbewertung sowohl der physischen als auch der Transitionsrisiken durchgeführt. Dazu wurde eine vorausschauende Szenarioanalyse durchgeführt, um die Exposition gegenüber klimabezogenen Risiken und Chancen zu identifizieren. Dazu gehört auch die Quantifizierung des finanziellen Risikos, das in die Geschäftsplanung einfließt.

**2. Legen Sie die tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen von klimabezogenen Risiken und Chancen auf die Geschäfte, die Strategie und die Finanzplanung der Organisation offen, sofern diese Informationen wesentlich sind.**

a. Beschreiben Sie die kurz-, mittel- und langfristigen klimabezogenen Risiken und Chancen, die die Organisation identifiziert hat.

Das Klima verändert sich, und die Wissenschaft ist sich einig: Die Ursache sind die vom Menschen verursachten Kohlenstoffemissionen. Da allein 40% aller globalen Treibhausgasemissionen auf Gebäude entfallen, fällt dem Immobiliensektor eine Schlüsselrolle zu, sowohl bei der Verringerung der Auswirkungen des Klimawandels als auch bei der Unterstützung des Übergangs zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft.

Auf der COP21, die 2015 in Paris stattfand, verpflichteten sich die Staats- und Regierungschefs von 196 Ländern, die globale Erwärmung auf deutlich unter 2°C zu begrenzen, wobei ein Ziel von 1,5°C angestrebt wird. Seitdem ist klar geworden, dass das Ziel darin bestehen muss, den Temperaturanstieg auf höchstens 1,5°C zu begrenzen, um die schlimmsten Auswirkungen der Veränderung zu vermeiden. Die Durchschnittstemperaturen sind seit der vorindustriellen Zeit bereits um 1,0°C gestiegen, und die physikalischen Folgen der Veränderung werden immer deutlicher. Die Weltwirtschaft muss bis 2050 dekarbonisiert werden, und in diesem Jahrzehnt müssen erhebliche Fortschritte erzielt werden, was tiefgreifende Veränderungen in unserer gesamten Wirtschaft erforderlich macht<sup>17</sup>.

In Kombination mit den physischen Auswirkungen des Klimawandels stellen die zunehmenden klimabezogenen politischen Eingriffe und die sich ändernden Marktanforderungen ein erhebliches Risiko für den Wert von Real Assets in allen Märkten und Anlageklassen dar. Wenn neue Vorschriften in Kraft treten, besteht die Gefahr, dass Vermögenswerte, die nicht mit den Dekarbonisierungsanforderungen übereinstimmen, abgewertet oder ein „strandet asset“ werden. Wir haben daher die Verantwortung und treuhänderische Pflicht, eine wirksame Dekarbonisierungsstrategie anzuwenden, um Vermögenswerte zukunftssicher zu machen und den langfristigen Wert für unsere Kunden zu schützen und zu steigern.

Physische Risiken beziehen sich auf akute und chronische 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 an Attraktivität verlieren, was sich negativ auf den Vermögenswert auswirken würde.

Transitionsrisiken sind geschäftsbezogene Risiken, die sich aus gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen hin zu einer kohlenstoffarmen und klimafreundlicheren Zukunft ergeben. Diese Risiken können politische und regulatorische Risiken, technologische Risiken, Marktrisiken, Reputationsrisiken und rechtliche Risiken umfassen.

<sup>17</sup> Quelle: <https://www.ipcc.ch/sr15/chapter/chapter-1/>

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die identifizierten klimabezogenen Risiken und ihre Beschreibung:

| Klimabezogene Risiken                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risiko                                                           | Beschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Extremereignisse und langfristige Veränderungen der Wettermuster | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fluss- und/oder Küstenüberschwemmungen - wenn Temperaturen steigen, werden starke Regenfälle häufiger, was wiederum zu extremeren Überschwemmungen führt; dies birgt das Risiko, dass Vermögenswerte in überschwemmungsgefährdeten Gebieten beschädigt werden oder höhere Versicherungsprämien anfallen können.</li> <li>– 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. Das bedeutet stärkeren Wind, heftigere Regenfälle und mehr Überschwemmungen, wenn die Stürme auf Land treffen. Dies birgt das Risiko, dass Immobilien durch starke Winde oder umherfliegende Trümmer beschädigt werden können.</li> <li>– Extreme Hitze und Waldbrände - da die Temperaturen steigen und extreme Hitzewellen immer häufiger auftreten, steigt das Risiko von Waldbränden. Dies birgt das Risiko, dass die Immobilien durch Waldbrände beschädigt werden können.</li> </ul> |
| Märkte                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abnehmende Attraktivität von Teilmärkten aufgrund erhöhter Anfälligkeit und höherer Kosten; Verschiebung der Nachfrage hin zu nachhaltigen und verantwortungsbewussten Anlageinstrumenten sowie Neubewertung von Vermögenswerten, um materiellen Klimarisiken Rechnung zu tragen (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).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Politik und Recht                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gesetzgebung, die sich auf die Veränderung des Klimas konzentriert, z. B. Offenlegung von Klimarisiken, strengere Baustandards, CO<sub>2</sub>-Preisfestsetzung usw. - Vermögenswerte, die nicht mit den Anforderungen der Regulierung übereinstimmen, laufen Gefahr, entwertet zu werden und zu stranden; Risiko von Rechtsstreitigkeiten; zusätzliche Kosten aufgrund von Berichterstattungsanforderungen; zusätzliche Investitionskosten, um das Portfolio an die nationalen Gesetze anzupassen; durchgesetzte Vorschriften, dass Immobilien nur vermietet werden können, wenn sie einen bestimmten Energiestandard erfüllen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Reputation                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nachfrage der Stakeholder nach Real Assets, bei denen die Klimarisiken in die Investitionsrechnung einbezogen werden - Reputationsverlust, wenn zu spät oder gar nicht gehandelt wird.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Technologie                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

Unsere Investitionsprogramme für Real Assets beruhen auf starken Überzeugungen hinsichtlich langfristiger Markttrends und starker sozioökonomischer Fundamentaldaten. Wir stützen unsere Überzeugung auf tiefgreifende Marktanalysen und Big-Data-gestütztes Research. Dementsprechend verfügt jedes von PATRIZIA verwaltete Investmentprogramm über eine eigene produktspezifische ESG-Strategie oder ist dabei, diese zu entwickeln.

Real Assets sind von zentraler Bedeutung für die globalen Bemühungen zur Eindämmung des Klimawandels, und ein wesentlicher Beitrag kann mit bereits vorhandenen Technologien geleistet werden. Durch die Bewertung und Vorbereitung auf bevorstehende Transitionsrisiken, wie z. B. die Besteuerung von Kohlenstoff, eine strengere Gesetzgebung und veränderte Erwartungen der Mieter, wollen wir die finanzielle Performance der von uns verwalteten Assets durch eine Entscheidungsfindung, die Klimaaspekte berücksichtigt, steigern.

Der Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft wird zweifellos Herausforderungen mit sich bringen, aber wir glauben, dass ein proaktiver Ansatz dazu beitragen wird, den langfristigen Investitionswert zu schützen und zu steigern. Der Klimawandel stellt ein erhebliches Risiko dar, schafft aber auch neue Möglichkeiten zur Wertschöpfung und Differenzierung.

#### Klimabezogene Chancen

| Chancen                       | Auswirkungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Märkte                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verstärkte Allokation von Kapital für effiziente, kohlenstoffarme Gebäude und Infrastruktur</li> <li>– Vermeidung von Abwertungen von Assets mit schlechter Umweltbilanz</li> <li>– Höhere Mietwerte, kürzere Leerstandszeiten und höhere Verkaufspreise, was zu einer größeren Liquidität der Assets führt</li> </ul> |
| Ressourceneffizienz           | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Senkung der Betriebskosten durch Effizienzgewinne sowohl für Vermieter als auch für Mieter</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                  |
| Energieträger                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zusätzliche Umsatzgenerierung aus Investitionen in kohlenstoffarme/erneuerbare Energietechnologien</li> <li>– Geringere Anfälligkeit für Preis- und Steuererhöhungen bei fossilen Brennstoffen</li> <li>– Zugang zu unterstützenden politischen Maßnahmen</li> </ul>                                                   |
| Produkte und Dienstleistungen | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verbesserte Gebäudeausstattungen steigern die Nachfrage der Mieter</li> <li>– Verbesserte Gesundheits- und Wohlfühlleistung von Gebäuden durch effiziente Komfortkontrolle</li> <li>– Investitionsprodukte, die die Nachfrage der Investoren nach klimaresistenten Investitionen erfüllen</li> </ul>                   |

#### b. Beschreiben Sie die Auswirkungen klimabezogener Risiken und Chancen auf die Geschäftsstrategie und Finanzplanung der Organisation.

PATRIZIA hat eine indikative Climate-Value-at-Risk-Bewertung ihres Immobilienportfolios vorgenommen, um die potenzielle Exposition gegenüber physischen Klimarisiken zu ermitteln. Eine Übersicht über den Anteil der Assets je Risikokategorie, die einem potenziell hohen Risiko ausgesetzt sind, ist in der folgenden Tabelle zu finden. PATRIZIA schätzt die Wesentlichkeit der identifizierten potenziellen Risiken als minimal ein, da es bereits Maßnahmen zur Schadensbegrenzung (z.B. Hochwasserschutz) auf lokaler Ebene gibt und die Assets gegen Schäden versichert werden können.

PATRIZIA hat auch mit einer Bewertung des Transitionsrisiko durch den Klimawandel im gesamten Portfolio begonnen, um Abhilfemaßnahmen, wie z. B. Investitionsausgaben oder Entscheidungen über den Verkauf von Immobilien, zu treffen.

#### Physisches Risiko: Prozentsatz des Immobilien-AUM, die einem erheblichen/schwerwiegenden Risiko ausgesetzt sind

|                                                 | Extreme Hitze | Küsten-Überflutung | Fluviale Überflutung | Tropische Wirbelstürme | Extreme Kälte | Wald-brände |
|-------------------------------------------------|---------------|--------------------|----------------------|------------------------|---------------|-------------|
| % der Immobilien-AUM mit erheblichem Risiko     | 0%            | 2%                 | 0%                   | 0%                     | 0%            | 0%          |
| % der Immobilien-AUM mit schwerwiegendem Risiko | 0%            | 4%                 | 0%                   | 0%                     | 0%            | 0%          |

Von den gesamten verwalteten Immobilienvermögen in Höhe von 59,1 Mrd. EUR umfasst die Analyse des physischen Klimarisikos 37,5 Mrd. EUR, wobei Infrastrukturassets, das Dawonia-Portfolio, der Sustainable Future Ventures Fund, das neu erworbene Advantage-Portfolio sowie Assets, bei denen die Granularität der Daten für eine genaue Berechnung der physischen Risiken nicht ausreichte, nicht berücksichtigt wurden.

Infrastrukturassets können mehrere Standorte haben oder sich über größere Entfernungen erstrecken und daher mehrfachen Klimawandelrisiken ausgesetzt sein. So kann sich beispielsweise eine einzige Pipeline über Hunderte von Kilometern von einem Hafen oder einem Küstengebiet bis hin zum trockenen, feuergefährdeten Hinterland erstrecken. Um diese unterschiedliche Exposition auszugleichen, führen wir für unser verwaltetes Infrastrukturportfolio eine mehrstufige Risikobewertung durch. Im Jahr 2022 umfasste die 546 Risikobewertungen für 6 verschiedene Arten von Risiken an 91 einzelnen Standorten. Diese Analyse ergab etwa 77 hohe/sehr hohe Werte, die alle von den Managementteams unserer Beteiligungsunternehmen berücksichtigt wurden. Das gesamte physische Risiko des Infrastrukturportfolios wird als gering eingestuft, da nur 14% der Messwerte auf potenziell hohe oder sehr hohe physische Risiken hinweisen, die wiederum von den Managementteams der Unternehmen, in die wir investieren, bewertet und/oder gemindert wurden.

PATRIZIA hat auch damit begonnen, Analysen des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) für ihr Immobilienportfolio durchzuführen, um die Anfälligkeit ihres Portfolios für das Transitionsrisiko auf der Grundlage der Treibhausgasemissionsintensität zu bewerten. Das Unternehmen hat eine Dekarbonisierungsstrategie entwickelt, um diese Anfälligkeit zu mindern.

PATRIZIA Infrastruktur bewertet die besonderen Stranding-Risiken jedes Assets und spiegelt diese in einem detaillierten Bericht über das Klimawandelrisiko für jedes Asset wider, einschließlich der Minderungsstrategien der investierten Unternehmen, sofern erforderlich. Der CO<sub>2</sub>-Fußabdruck jeder Eigenkapitalinvestition wird jährlich berichtet, wobei die Planung der Dekarbonisierung in Übereinstimmung mit den Verpflichtungen der Net Zero Asset Manager Initiative (NZAM) von PATRIZIA Infrastructure zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Intensität fortgesetzt wird.

Die Auswirkungen der identifizierten klimabezogenen Chancen sind im obigen Abschnitt beschrieben.

c. Beschreiben Sie die Widerstandsfähigkeit der Organisationsstrategie unter Berücksichtigung verschiedener klimabezogener Szenarien, einschließlich eines 2°C- oder niedrigeren Szenarios.

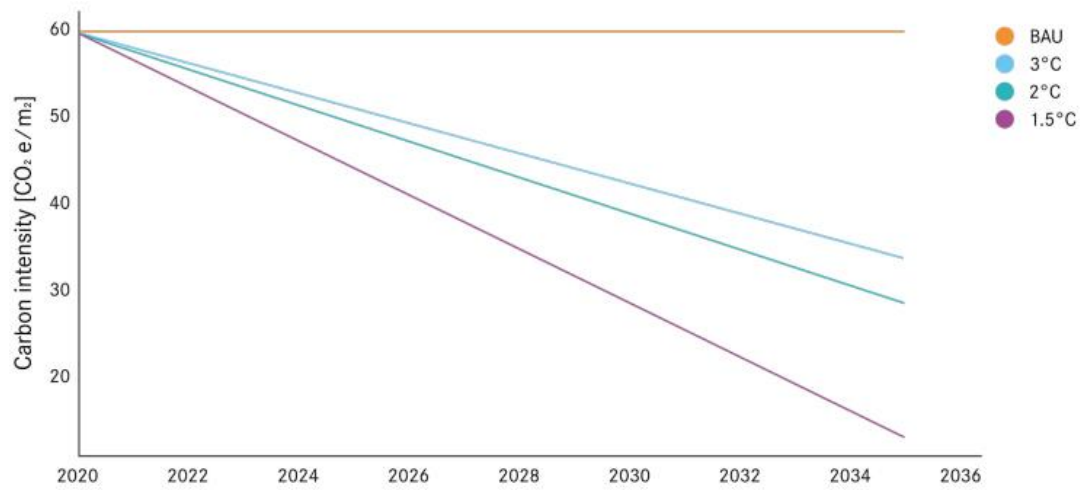
PATRIZIA berücksichtigt die Risiken und Chancen des Klimawandels in jeder Phase des Investitionsprozesses, von der Due-Diligence-Prüfung beim Ankauf bis zur Entwicklung und während der gesamten Besitzdauer.

Die Widerstandsfähigkeit von PATRIZIA gegenüber klimabezogenen Risiken ist ausdrücklich mit den Verpflichtungen und der Unternehmensstrategie verknüpft, bis 2040 oder früher einen Net Zero Carbon Status zu erreichen. Dies beinhaltet die Betrachtung der wesentlichen Emissionsquellen über den gesamten Lebenszyklus der von uns verwalteten Assets durch die Identifizierung von Maßnahmen in jeder Phase des Investitionsprozesses, vom Ankauf bis zum Verkauf. Wir werden kontinuierlich Prozesse in allen Aspekten unserer Geschäftstätigkeit entwickeln, verbessern und integrieren, um Maßnahmen zu erleichtern, von der Entwicklung operativer Toolkits und Richtlinien bis hin zur systematischen Analyse und Berichterstattung der Leistung. Unsere Strategie orientiert sich an der Energiehierarchie, d. h. wir konzentrieren uns zunächst auf die Senkung der Energienachfrage, dann auf die Dekarbonisierung der Energiequellen und erst danach auf den Ausgleich der verbleibenden Emissionen.

Im Jahr 2021 haben wir erstmals den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck unseres verwalteten Immobilienvermögens mit Hilfe eines annahmebasierten Modells berechnet. Basierend auf den von MSCI zur Verfügung gestellten Proxy-Daten ist dies ein wichtiger Schritt in unserer Net Zero Carbon Strategie, da es eine indikative Basislinie für die wichtigste Komponente unseres CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks liefert.

Der indikative Basiswert für 2019 für die operative Kohlenstoffintensität unseres verwalteten Immobilienvermögens und die Dekarbonisierungspfade für die wichtigsten Erwärmungsszenarien<sup>18</sup>:

<sup>18</sup> Quelle: PATRIZIA\_Net\_Zero\_Carbon\_Strategy.pdf



Anmerkung: BAU steht für "business as usual"

Ende 2022 schloss PATRIZIA Infrastruktur ihre Verpflichtung für den NZAM ab. Als Teil eines strengen Selbstbewertungsprozesses wurde die Entscheidung getroffen, für die CO<sub>2</sub>-Emissionsziele eine Basislinie für das Jahr 2021 zu verwenden. Dieser Ansatz wurde von der NZAM als angemessene Verpflichtung akzeptiert.

## TCFD-Säule 3: Risikomanagement

### 3. Legen Sie dar, wie die Organisation klimabezogene Risiken identifiziert, bewertet und steuert.

#### a. Beschreiben Sie die Prozesse der Organisation zur Identifizierung und Bewertung von klimabezogenen Risiken.

PATRIZIA hat eine unternehmensweite Net Zero Carbon Strategie definiert, die Schritte festlegt, wie wir den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft sowohl für unsere Unternehmenstätigkeit als auch für die Assets under Management identifizieren und steuern werden. Als Teil dieser Strategie haben wir uns mittelfristige Ziele gesetzt (siehe 4c), wie z.B. die Umsetzung eines Dekarbonisierungsplans für alle Assets bis 2025.

Das interne Berichtswesen von PATRIZIA umfasst Klimarisikoberichte auf Fondsebene für alle Fonds, die jährlich veröffentlicht werden. Die Einführung des Klimarisikoberichts hat ein einheitliches Mittel zur Bewertung des gesamten PATRIZIA Portfolios geschaffen. Dies wird durch eine robuste Klimarisiko- und Anfälligkeitsanalyse untermauert, um die Wesentlichkeit von physischen und Transitionsrisiko zu bewerten, wobei zukunftsorientierte Projektionen genutzt werden. Sie hinterfragt und verbessert unser Verständnis des wahrscheinlichen Verhaltens des Portfolios in Extremszenarien und bietet eine Grundlage für Maßnahmen.

Dies muss durch zusätzliche Prüfungen ergänzt werden, um Interventionsmaßnahmen, wie z. B. Anpassungslösungen, zur Verbesserung der Leistung zu ermitteln. Darüber hinaus wird von allen Fonds erwartet, dass sie eine fondsspezifische ESG-Richtlinie anwenden, die mit der Unternehmensrichtlinie übereinstimmt, um die systematische Integration des Nachhaltigkeitsrisikomanagements voranzutreiben, einschließlich der laufenden Bewertung, Messung und Verbesserung aller klimabezogenen Risiken.

PATRIZIA nutzt auch den Climate Risk Real Estate Monitor (CRREM), der transparente, wissenschaftlich fundierte Dekarbonisierungspfade liefert, die mit den Pariser Klimazielen übereinstimmen, den globalen Temperaturanstieg auf 2°C zu begrenzen, mit Ambitionen in Richtung 1,5°C. Diese Pfade ermöglichen es PATRIZIA, die Dekarbonisierungsanforderungen und Stranding-Risiken zu modellieren, die mit vorzeitiger Veralterung und Abschreibungen aufgrund sich ändernder Markterwartungen und gesetzlicher Vorschriften verbunden sind und zu den Transitionsrisiken gehören.

#### b. Beschreiben Sie die Verfahren der Organisation zum Management klimabezogener Risiken.

Im Einklang mit unserer Net Zero Carbon Strategie und den Dekarbonisierungszielen verfolgt PATRIZIA einen aktiven Managementansatz zur Verbesserung der Energie- und Wassereffizienz und zur Verringerung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks ihres Portfolios.

Wie bereits erwähnt, orientiert sich die Strategie von PATRIZIA an der Energiehierarchie und konzentriert sich zunächst auf die Verringerung der Energienachfrage, bevor die Dekarbonisierung der Energiequellen und erst dann der Ausgleich der Restemissionen erfolgt. Um diesen Ansatz zu erfüllen, unternimmt PATRIZIA die folgenden Schritte:

- Sammlung von Verbrauchsdaten zur Leistungsbewertung
- Durchführung von technischen Audits zur Information über Dekarbonisierungspläne mit Verbesserungsmaßnahmen und Machbarkeitsstudien für erneuerbare Energien
- Implementierung von Betriebsverfahren zur Überwachung und gezielten Verbesserung der Effizienz
- Umsetzung von Investitionsmaßnahmen unter Ausnutzung von Leasing-Ereignissen und geplanten Austauschzyklen

#### **Transitionsrisiko**

In Anbetracht des langfristigen Charakters von Real Asset-Investments besteht ein ständiges Risiko neuer Vorschriften und Steuern im Zusammenhang mit der Veränderung des Klimawandels. Die Assets under Management der PATRIZIA unterliegen einer zunehmenden Regulierung in Bezug auf den Umweltschutz und die Abschwächung des Klimawandels. Dieses Transitionsrisiko gesetzlicher Veränderungen wird genau überwacht, und Geschäftspartner, insbesondere Immobilienverwalter, werden verpflichtet, bei der Einhaltung der zunehmenden Anforderungen mitzuwirken und die Assets vor dem Veralten aufgrund politischer Veränderungen zu schützen. PATRIZIA hat außerdem eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die insbesondere die Umsetzung gesetzlicher Veränderungen überwacht und vorbereitet.

#### **Physische Risiken**

Physische Risiken werden bei neuen Ankäufen in der Due-Diligence-Phase bewertet, wobei die Due-Diligence-Checkliste von PATRIZIA als Leitfaden dient. ESG-Due-Diligence-Berichte von Drittanbietern liefern ebenfalls eine detaillierte Bewertung des physischen Risikos. Darüber hinaus bewertet die Klima-Risiko-Analyse das physische Risiko unter Berücksichtigung des Überschwemmungsrisikos, der Exposition gegenüber heißem/kaltem Temperaturstress, der Exposition gegenüber Stürmen und anderen länderspezifischen Risiken, die berücksichtigt werden müssen. Für die als hochgradig risikobehaftet eingestuft Vermögenswerte müssen Abhilfemaßnahmen festgelegt werden. Das Ergebnis der Checkliste ist für die Transaktionsteams eine wichtige Überlegung mit allen wesentlichen Erkenntnissen, einschließlich der physischen Risiken, und wird zentral vom Investment Committee der PATRIZIA geprüft. PATRIZIAs Leiter des Bereichs Sustainability & Impact Investing hat einen Sitz im Investment Committee.

c. Beschreiben Sie, wie die Prozesse zur Identifizierung, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken in das allgemeine Risikomanagement der Organisation integriert sind.

PATRIZIA hat ESG-Risiken – einschließlich Klimarisiken – in die Risikomanagementrichtlinie und den Risikorahmen des Unternehmens sowie in die interne Berichterstattung integriert. Klimarisiken werden ab Anfang 2023 Bestandteil der Tagesordnung für relevante Sitzungen des Verwaltungsrats sein.

Unternehmerische Entscheidungen beruhen grundsätzlich auf Chancen und Risiken. Um die unternehmerischen Ziele erfolgreich erreichen zu können, müssen Chancen und Risiken ständig überprüft und abgewogen werden, um auf dieser Basis bewusst Risiken eingehen zu können. Ein konzernweites Risikomanagementsystem stellt sicher, dass Risiken systematisch identifiziert, erfasst, gesteuert und bei Bedarf sowohl intern als auch extern kommuniziert werden. Ziel des Risikomanagementsystems ist es, proaktiv und frühzeitig relevante Informationen über potenzielle und tatsächliche Risiken und deren direkte und indirekte finanzielle Auswirkungen für die PATRIZIA zu sammeln, um diese zu steuern und den Unternehmenswert nachhaltig zu sichern.

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt beim Verwaltungsrat der PATRIZIA SE. Die Überwachung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems liegt in der Verantwortung des Risikomanagements.

Im Rahmen des Corporate Governance Programms hat PATRIZIA eine konzernweite Risikomanagementfunktion eingerichtet, die die Aktivitäten im Bereich Risikomanagement bündelt. Damit wird die Verantwortung für die Weiterentwicklung geeigneter Risikomanagementprozesse einer zentralen Stelle übertragen. Zu den im Rahmen des Risikomanagementsystems implementierten Prozessen gehören Risikoidentifikationsmechanismen unter Beteiligung aller wesentlichen Geschäftsbereiche, Risikofrüherkennungs- und -indikatorensysteme, Risikotragfähigkeitsanalysen sowie eine regelmäßige Risikoberichterstattung an den Verwaltungsrat der PATRIZIA SE. Das Rollenkonzept innerhalb des Risikomanagements der PATRIZIA ist darauf ausgerichtet, ein optimales Zusammenspiel zwischen den operativen Funktionen und den Überwachungsfunktionen zu gewährleisten. Darüber hinaus hat PATRIZIA eine Gremienstruktur eingerichtet, um die Geschäftsführung bestmöglich zu unterstützen. Von besonderer Relevanz ist dabei die Betrachtung von potenziellen Risiken und zukünftigen Chancen. Die Gremienstruktur stellt sicher, dass alle wichtigen Beteiligten rechtzeitig informiert und eingebunden werden und bildet somit ein zentrales Element der Risikoidentifikation und -steuerung.

Die wichtigsten Ausschüsse sind:

- Executive Committee
- Corporate Organisation Committee
- Products & Clients Committee
- Investment Committee Real Estate
- Investment Committee Infrastructure
- Risk Committee
- Ad-hoc Committee
- ESG- Committee
- EDI-Council

Darüber hinaus gibt es auf der Ebene des Verwaltungsrats der PATRIZIA folgende Ausschüsse:

- Nomination & Remuneration Committee
- Audit Committee

Im Rahmen des Risikomanagements werden die identifizierten Risiken differenziert nach möglichen Eintrittsszenarien betrachtet und auf Gruppenebene durch Schätzung der Eintrittswahrscheinlichkeit und des potenziellen Schadens bewertet. Daraus werden die notwendigen Maßnahmen zur Steuerung und ggf. Begrenzung der Auswirkungen der jeweiligen Risiken durch operative Gegenmaßnahmen wie z.B. Prozessänderungen und ggf. buchhalterische Vorkehrungen wie die Bildung von Rückstellungen etc. abgeleitet. Die Risikobewertung betrachtet grundsätzlich die Risikowirkung über ein Jahr und ist auf das Geschäftsjahr der PATRIZIA und damit den Budgetzeitraum abgestimmt. Die identifizierten und bewerteten Risiken fließen in eine Risikotragfähigkeitsrechnung auf Konzernebene ein. Die identifizierten wesentlichen Risikofelder, die Ergebnisse der Risikotragfähigkeitsrechnung sowie die Ergebnisse des implementierten Risikoindikatorensystems fließen in die periodische Berichterstattung der Risikomanagementfunktion an den Verwaltungsrat der PATRIZIA ein.

Der Risikomanagementprozess der PATRIZIA ist darauf ausgerichtet, relevante Risikopositionen zu identifizieren, zu erfassen und zu überwachen sowie geeignete Steuerungsmaßnahmen zu definieren und umzusetzen. Vorrangiges Ziel ist es, umfassende Transparenz über die aktuelle Risikosituation zu schaffen und damit risikoorientierte Entscheidungen zu ermöglichen. Um dies zu erreichen, ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Risikomanagementfunktion in direktem Kontakt mit allen operativen Bereichen steht und die operativen Bereiche selbst in die Risikomanagementverfahren eingebunden sind. Auf diese Weise findet ein kontinuierlicher Wissensaustausch innerhalb der Gruppe statt, der es ermöglicht, potenzielle Risiken frühzeitig zu erkennen und rechtzeitig entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Die Integration von klimabezogenen Risiken und Chancen in den Investitionsprozess ist oben beschrieben (TCFD-Säule 1: Governance - 1a).

#### TCFD-Säule 4: Metriken und Zielsetzungen

4. Legen Sie die Metriken und Ziele, die zur Bewertung und zum Management relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden, offen, sofern diese Informationen wesentlich sind.

a. Legen Sie die von der Organisation verwendeten Messgrößen, um klimabezogene Risiken und Chancen in Übereinstimmung mit ihrer Strategie und ihrem Risikomanagementprozess zu bewerten offen.

##### Metriken für die Bewertung von klimabezogenen Risiken und Chancen

| Typ                              | Metriken                                   | Einheit                                                                                          |
|----------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CO <sub>2</sub> -Fußabdruck      | CO <sub>2</sub> -Intensität des Portfolios | KG CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /Jahr                                                        |
| Physisches Risiko für Immobilien | Climate-Value-at-Risk-Analyse              | % des verwalteten Immobilienvermögens mit erheblichem/schwerwiegendem Risiko pro Risikokategorie |

b. Offenlegung der Scope-1-, Scope-2- und gegebenenfalls Scope-3-Treibhausgasemissionen (THG) und der damit verbundenen Risiken.

Im Jahr 2021 haben wir zum ersten Mal den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck unseres unternehmensweiten Immobilienportfolios mithilfe eines annahmebasierten Modells berechnet. Basierend auf Proxy-Daten von MSCI ist dies ein wichtiger Schritt in unserer Net Zero Carbon Strategie. Das Modell berücksichtigt den Gebäudesektor und den Standort der einzelnen Assets, um das wahrscheinliche Ausmaß der Emissionen zu veranschaulichen, die wir reduzieren müssen, um unsere Net Zero Carbon Verpflichtung zu erreichen.

Für das Jahr 2022 haben wir eine aktualisierte Methodik zur Ermittlung unseres CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks angewandt, die auf den Daten von CRREM basiert, welche sich zu einem Industriestandard entwickeln. Aus Gründen der Vergleichbarkeit haben wir auch unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck für 2021 neu berechnet, wobei wir die gleiche Methode und Datenquelle verwendet haben. Diese Methodik ist spezifischer, da sie zwischen Teilsektoren unterscheidet (z. B. Einzelhandel, High Street; Einzelhandel, Einkaufszentrum; Einzelhandel, Lager). Diese Analyse ist zwar nur indikativ, bietet aber wertvolle Einblicke in die potenzielle Gefährdung unseres Immobilienportfolios durch das Transitionsrisiko des Klimawandels und steuert die Priorisierung der Dekarbonisierungsbemühungen. Die nachstehende Tabelle zeigt die flächengewichteten Durchschnittswerte der Treibhausgasintensität pro Sektortyp, basierend auf den teilsektor- und standortspezifischen Referenzwerten für unser Portfolio.

Bei einem Gesamtumfang von 59,1 Mrd. EUR Asset under Management deckt die Analyse der flächengewichteten Kohlenstoffintensität für 2022 34,9 Mrd. EUR Asset under Management ab, wobei Infrastrukturanlagen, das Dawonia-Portfolio, der Sustainable Future Ventures Fund, das neu erworbene Advantage-Portfolio sowie Assets, bei denen die Granularität der Daten für eine genaue Berechnung der Kohlenstoffintensität nicht ausreicht, nicht berücksichtigt worden.

##### Flächengewichtete Kohlenstoffintensität <sup>19</sup> (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> /Jahr)

| Jahr | Büro  | Wohnen | Einzelhandel | Gewerbe |
|------|-------|--------|--------------|---------|
| 2021 | 52.56 | 29.79  | 50.10        | 19.56   |
| 2022 | 49.16 | 26.10  | 47.84        | 16.33   |

Unser Ziel ist es, in den kommenden Jahren die auf Annahmen basierenden Daten schrittweise durch tatsächliche Verbrauchsdaten zu ersetzen, um die Genauigkeit unserer Analyse zu verfeinern und unseren Fortschritt im Laufe der Zeit genau zu verfolgen. Da wir uns ehrgeizige Dekarbonisierungsziele gesetzt haben, bemühen wir uns auch um die Überwachung der Treibhausgasemissionen unserer Unternehmenstätigkeit, einschließlich der Büros und Geschäftsreisen. Es wurden Maßnahmen ergriffen, um die Emissionen aus den Unternehmensaktivitäten zu erfassen und eine aussagekräftige Basislinie zu erstellen.

<sup>19</sup> Diese Offenlegung nutzt seriöse Quellen für Proxy-Daten, die auf dem Standort, der Art des Sektors und der Fläche unserer Anlagen basieren. Obwohl diese Daten einen nützlichen Hinweis auf unsere Kohlenstoffintensität und das damit verbundene Risiko geben, sind wir uns bewusst, dass es inhärente Ungenauigkeiten gibt, die im Laufe der Zeit behoben werden, wenn wir Proxy-Daten durch tatsächliche Daten ersetzen. Die Scope-2-Komponente der veröffentlichten Zahlen zur Kohlenstoffintensität ist standortbezogen und berücksichtigt daher nicht den beträchtlichen Anteil unserer Energie, die aus erneuerbaren Quellen bezogen wird, was wir für einen konservativen Ansatz halten.

c. Beschreiben Sie die Ziele, die von der Organisation für das Management klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden, sowie die Leistung im Vergleich zu den Zielen.

PATRIZIA hat sich ehrgeizige Nachhaltigkeitsziele gesetzt, darunter die Verpflichtung, bis spätestens 2040 einen Net Zero Carbon Status zu erreichen, also noch vor dem Ziel des Pariser Abkommens für die Mitte des Jahrhunderts. Damit stellen wir sicher, dass wir den sich entwickelnden Marktbedingungen noch vor der Regulierung gerecht werden.

#### Net Zero Carbon Ziel

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ziel | Wir wollen bis 2040 oder früher den Net Zero Carbon Status <sup>20</sup> 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 diese Verpflichtung zu erfüllen, haben wir Zwischenziele für 2030 festgelegt, die mit den Empfehlungen des IPCC übereinstimmen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen weltweit um 50% zu reduzieren (siehe Kapitel 1.4.2 – Nachhaltigkeitsstrategie für die Zwischenziele). Unsere Verpflichtung umfasst Scope 1, 2 und unsere wichtigsten Scope-3-Emissionen.

## 1.2 EU-Taxonomie

Die Taxonomie-Verordnung (Verordnung (EU) 2020/852) legt ein Klassifizierungssystem fest, um auf der Grundlage der Umweltziele der Europäischen Union zu definieren, welche Wirtschaftstätigkeiten als ökologisch nachhaltig angesehen werden können.

In der Taxonomie-Verordnung 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 wesentlich beeinträchtigt (so genannter Grundsatz „keine wesentliche Beeinträchtigung“) und dabei der sogenannte Mindestschutz gemäß Artikel 18 der Taxonomie-Verordnung 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 Taxonomie-Verordnung schreibt vor, dass Unternehmen, die der nichtfinanziellen Berichterstattung unterliegen, offenlegen müssen, wie und in welchem Umfang ihre Tätigkeiten mit ökologisch nachhaltigen wirtschaftlichen Aktivitäten verbunden sind. Diese Verpflichtung wird in zwei Stufen eingeführt, die sich zunächst auf die Umweltziele Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel beschränken und sich auf die Taxonomiefähigkeit von Aktivitäten konzentrieren. Eine wirtschaftliche Aktivität gilt als taxonomiefähig, wenn sie in den Regelungsbereich der Taxonomie-Verordnung fällt.

Vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2023 müssen Finanzunternehmen den Anteil der Risikopositionen bei nicht taxonomiefähigen und taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten an ihren gesamten Aktiva (auf Look-Through-Basis) offenlegen. Vermögensverwalter, wie die PATRIZIA SE, müssen den Anteil der von ihnen getätigten Investitionen in taxonomiefähige und nicht taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten am Wert aller von ihnen verwalteten Vermögenswerte (Assets under Management) offenlegen, die sich sowohl aus ihrer kollektiven als auch aus ihrer individuellen Portfolioverwaltungstätigkeit ergeben. Ab dem 1. Januar 2024 muss die Berichterstattung zur Taxonomiekonformität durch Finanzunternehmen alle sechs Umweltziele umfassen.

Die Taxonomie-Verordnung legt qualitative und quantitative Offenlegungsregeln sowohl für finanzielle als auch für nichtfinanzielle Unternehmen fest und definiert einen Vermögensverwalter als ein Finanzunternehmen. Da die Hauptgeschäftstätigkeit der PATRIZIA in der Vermögensverwaltung besteht, orientiert sich die hier vorgenommene Offenlegung an den Anforderungen für Finanzunternehmen und wendet die für Vermögensverwalter erforderlichen Informationen an<sup>21</sup>. Dieser Ansatz unterscheidet sich von der Vorgehensweise im Vorjahr, in dem die Offenlegungsvorschriften für nichtfinanzielle Unternehmen angewendet wurden. Die Taxonomie-Verordnung enthält aktuell keine spezifischen Leitlinien zu dieser Frage. Die hier angewandte Auslegung bietet jedoch gegenüber Stakeholdern die größtmögliche Transparenz, was wiederum im Einklang mit der Absicht der Verordnung steht<sup>22</sup>.

<sup>20</sup> Beinhaltet betriebliche Emissionen und gebundenen Kohlenstoff für neue Entwicklungen und größere Sanierungen, ohne den "versunkenen" gebundenen Kohlenstoff des Bestandsportfolios.

<sup>21</sup> Artikel 3 der delegierten Verordnung über die Offenlegung von Informationen durch Vermögensverwalter.

<sup>22</sup> Die Anwendung der Offenlegungsvorschriften der Taxonomie-Verordnung auf unterschiedliche Geschäftstätigkeiten ist Gegenstand fortlaufender Klärung und erfordert ein gewisses Maß an Interpretation. Dementsprechend hat PATRIZIA ihre Methodik für die Offenlegung im Rahmen der EU-Taxonomie überarbeitet und kann dies im Lichte der regulatorischen Leitlinien weiter tun.

## Wesentliche Kennzahlen

PATRIZIA berichtet über die folgenden Indikatoren, gegliedert nach der Art der Investition:

1. Für Investitionen in physisches Immobilienvermögen und Infrastrukturanlagen wird die Taxonomie-Fähigkeit als Anteil der taxonomiefähigen Aktivitäten am gesamten verwalteten Immobilienvermögen, basierend auf dem Marktwert der Investitionen, ausgewiesen.
2. Für Investitionen in Infrastrukturunternehmen, einschließlich Eigenkapital, Fremdkapital und Direktbeteiligungen, wird die Taxonomiefähigkeit wie folgt angegeben:
  - a. Der Anteil der taxonomiefähigen Aktivitäten am gesamten verwalteten Immobilienvermögen, bestimmt durch den Anteil des taxonomiefähigen Umsatzes der Beteiligungsunternehmen.
  - b. Der Anteil der taxonomiefähigen Aktivitäten am gesamten verwalteten Immobilienvermögen, bestimmt durch den Anteil der taxonomiefähigen Investitionsausgaben der Beteiligungsunternehmen.

Die Taxonomie-Verordnung legt fest, dass Derivate und Engagements gegenüber Unternehmen, die nicht der nichtfinanziellen Berichterstattung<sup>23</sup> unterliegen, einschließlich Nicht-EU-Unternehmen, aus dem Zähler ausgeschlossen, aber in den Nenner einbezogen werden. Dementsprechend enthält das von PATRIZIA angegebene Engagement in taxonomiefähigen Positionen keine taxonomiefähigen wirtschaftlichen Tätigkeiten, die auf dieser Grundlage ausgeschlossen sind. Der Nenner umfasst das gesamte verwaltete Immobilienvermögen, ausgenommen Engagements gegenüber Zentralstaaten, Zentralbanken und supranationalen Emittenten.

### 1. Investitionen in physische Immobilien- und Infrastrukturassets

#### 1. Taxonomiefähige Aktivitäten im Verhältnis zu AUM, basierend auf dem Marktwert von Investitionen in physische Immobilien- und Infrastrukturassets

| Mio. EUR                                                                                                                                                             | AUM (basierend auf dem Marktwert von Investitionen in physische Immobilien- und Infrastrukturassets) | %   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Anteil von taxonomiefähigen Aktivitäten                                                                                                                              | 50.059                                                                                               | 97% |
| Anteil von nicht-taxonomiefähigen Aktivitäten                                                                                                                        | 1.641                                                                                                | 3%  |
| Anteil von Unternehmen/AUM, die nicht zur Offenlegung nichtfinanzieller Informationen gemäß Artikel 19a oder Artikel 29a der Richtlinie 2013/34/EU verpflichtet sind | -                                                                                                    | 0%  |
| Anteil von Aktivitäten in Verbindung mit Zentralstaaten, Zentralbanken und supranationale Emittenten                                                                 | -                                                                                                    | 0%  |
| Anteil von Derivaten                                                                                                                                                 | -                                                                                                    | 0%  |
| AUM gesamt (basierend auf dem Marktwert von Investitionen in physische Immobilien- und Infrastrukturassets)                                                          | 51.700                                                                                               | 87% |

#### Berechnung des Zählers:

Der Zähler umfasst den Wert der AUM, die sich auf die taxonomiefähigen Tätigkeiten des Ankaufs und des Besitzes von Gebäuden, des Baus neuer Gebäude und der Renovierung bestehender Gebäude bezieht (NACE-Kürzel L68 - Immobilienwesen).

#### Berechnung des Nenners:

Der Nenner umfasst den Wert aller Investitionen in physisches Immobilienvermögen und Infrastrukturanlagen. Diese machen in ihrer Gesamtheit 87% der AUM aus.

<sup>23</sup> Gemäß Artikel 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU

## 2. Investitionen in Infrastrukturunternehmen

### 2.a: Taxonomie der taxonomiefähigen Tätigkeiten im Verhältnis zu AUM, basierend auf dem Umsatz der investierten Unternehmen

| Mio. EUR                                                                                                                                                             | AUM (basierend auf dem Marktwert von Investitionen in Infrastrukturunternehmen) | %   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Anteil von taxonomiefähigen Aktivitäten                                                                                                                              | 106                                                                             | 2%  |
| Anteil von nicht-taxonomiefähigen Aktivitäten                                                                                                                        | 5.101                                                                           | 98% |
| Anteil von Unternehmen/AUM, die nicht zur Offenlegung nichtfinanzieller Informationen gemäß Artikel 19a oder Artikel 29a der Richtlinie 2013/34/EU verpflichtet sind | 5.021                                                                           | 96% |
| Anteil von Aktivitäten in Verbindung mit Zentralstaaten, Zentralbanken und supranationale Emittenten                                                                 | -                                                                               | 0%  |
| Anteil von Derivaten                                                                                                                                                 | -                                                                               | 0%  |
| AUM gesamt<br>(basierend auf dem Marktwert von Investitionen in Infrastrukturunternehmen)                                                                            | 5.207                                                                           | 9%  |

#### Berechnung des Zählers:

Der Zähler umfasst den Anteil der AUM, der in Infrastrukturunternehmen investiert ist, basierend auf den von diesen Unternehmen ausgewiesenen taxonomiefähigen Umsatzanteilen. Dies bezieht sich auf eine Reihe von zugrundeliegenden Aktivitäten, einschließlich solcher im Energiesektor. Der Zähler schließt alle Investitionen in Infrastrukturunternehmen aus, die nicht zur Offenlegung nichtfinanzieller Informationen gemäß Artikel 19a oder Artikel 29a der Richtlinie 2013/34/EU verpflichtet sind, unabhängig davon, ob ihre zugrunde liegenden Tätigkeiten für die Taxonomie in Frage kommen. Auf dieser Grundlage wird ein erheblicher Teil des Infrastruktur-Portfolios als nicht taxonomiefähig ausgewiesen.

#### Berechnung des Nenners:

Der Nenner umfasst den Wert aller Investitionen in Infrastrukturunternehmen, die als AUM angesehen werden können, und deckt 9% der gesamten AUM ab.

### 2.b: Taxonomie förderfähige Aktivitäten im Verhältnis zu AUM, basierend auf dem CapEx der investierten Unternehmen

| Mio. EUR                                                                                                                                                             | AUM (basierend auf dem Marktwert von Investitionen in Infrastrukturunternehmen) | %   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Anteil von taxonomiefähigen Aktivitäten                                                                                                                              | 129                                                                             | 2%  |
| Anteil von nicht-taxonomiefähigen Aktivitäten                                                                                                                        | 5.078                                                                           | 98% |
| Anteil von Unternehmen/AUM, die nicht zur Offenlegung nichtfinanzieller Informationen gemäß Artikel 19a oder Artikel 29a der Richtlinie 2013/34/EU verpflichtet sind | 5.021                                                                           | 96% |
| Anteil von Aktivitäten in Verbindung mit Zentralstaaten, Zentralbanken und supranationale Emittenten                                                                 | -                                                                               | 0%  |
| Anteil von Derivaten                                                                                                                                                 | -                                                                               | 0%  |
| AUM gesamt<br>(basierend auf dem Marktwert von Investitionen in Infrastrukturunternehmen)                                                                            | 5.207                                                                           | 9%  |

#### Berechnung des Zählers:

Der Zähler umfasst den Anteil der AUM, der in Infrastrukturunternehmen investiert ist, basierend auf dem von diesen Unternehmen ausgewiesenen Anteil an taxonomiefähigen Investitionsausgaben.

#### Berechnung des Nenners:

Der Nenner umfasst den Wert aller Investitionen in Infrastrukturanlagen, die als verwaltete Immobilienvermögen angesehen werden können, und deckt 9% der gesamten Bilanzsumme ab. Der Umfang der von diesem Indikator erfassten Vermögenswerte ist derselbe wie in Tabelle 2a.

### Datenquellen und Einschränkungen

Die Bewertung der Taxonomiefähigkeit erfolgt durch den Vergleich der wirtschaftlichen Tätigkeiten, die den Investitionen zugrunde liegen, mit dem in der Taxonomieverordnung festgelegten Tätigkeitsbereich, entweder anhand des NACE-Kürzels (Statistische Systematik der Wirtschaftszweige) oder der Beschreibung. In einigen Fällen ist dies subjektiv und daher anfällig für unterschiedliche Interpretationen, insbesondere dann, wenn sich PATRIZIA auf die Angaben der Unternehmen, in die investiert wird, stützt. Die hier gemachten Angaben unterliegen auch den von den Beteiligungsunternehmen angewandten Methoden zur Bestimmung des Anteils ihrer Aktivitäten, die für die Taxonomie in Frage kommen, einschließlich aller inhärenten Einschränkungen.

Im Dezember 2022 erwarb PATRIZIA ADVANTAGE Investment Partners und erhöhte damit ihr verwaltetes Immobilienvermögen um 2.227 Mio. EUR, was 4% des gesamten Immobilienvermögens entspricht. Aufgrund des Zeitpunkts des Ankaufs konnte eine Analyse der Taxonomiefähigkeit dieses Portfolios nicht durchgeführt werden und ist daher von dieser Offenlegung ausgeschlossen. Diese Offenlegung deckt daher 96% des gesamten verwalteten Immobilienvermögens ab, und es werden alle Anstrengungen unternommen, um in den nachfolgenden Offenlegungen eine vollständige Abdeckung zu gewährleisten.

### Erläuterungen zu Art, Zielen und Entwicklung der auf die Taxonomie ausgerichteten wirtschaftlichen Aktivitäten

Während sich die hier gemachten Angaben auf die Taxonomiefähigkeit beziehen, ist PATRIZIA dabei, zu bestätigen, inwieweit ihre Aktivitäten an der Taxonomie ausgerichtet sind. Angesichts der Spezifität der technischen Screening-Kriterien der Taxonomie-Verordnung erfordert dies einen systematischen Ansatz für die Datenerhebung und -analyse. PATRIZIA hat Schritte unternommen, um seine Nachhaltigkeitsstrategie an die Kriterien der Taxonomie-Verordnung anzupassen und strebt eine weitere Anpassung im Laufe der Zeit an. So führt PATRIZIA beispielsweise sowohl im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung als auch während der Haltedauer von Vermögenswerten robuste Klimarisiko- und Anfälligkeitsprüfungen durch, was zum Umweltziel der Anpassung an den Klimawandel beiträgt. Im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung bei Ankäufen von Immobilien wird eine Bewertung der Taxonomie-Anpassung vorgenommen, die auch Schritte zur Beseitigung von energieineffizienten Anlagen umfasst, was zum Umweltziel der Minderung des Klimawandels beiträgt. Darüber hinaus werden die technischen Screening-Kriterien für die klimabezogenen Ziele der Taxonomie-Verordnung in die Entwicklungsrichtlinien von PATRIZIA für Neubauten und größere Renovierungsprojekte integriert.

### Ausrichtung an der Taxonomie in der Geschäftsstrategie, der Produktgestaltung und im Umgang mit Geschäftspartnern

PATRIZIA hat sich das übergreifende Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2040 oder früher im gesamten Unternehmen und im Real Assets-Portfolio eine Netto-Null-Kohlenstoffbilanz zu erreichen, mit dem klaren Bestreben, dies so schnell umzusetzen, wie es die Interessengruppen erlauben. Dies ist ein zentraler Aspekt der Geschäftsstrategie von PATRIZIA und deckt sich weitgehend mit den Umweltzielen der Anpassung an den Klimawandel und der Eindämmung des Klimawandels. PATRIZIA stärkt kontinuierlich ihren Ansatz zur ESG-Integration durch Berücksichtigung in jeder Phase des Investitionsprozesses, was sowohl die Produktgestaltung als auch die Zusammenarbeit mit Geschäftspartnern beeinflusst. So hat PATRIZIA beispielsweise eine Reihe von Produkten mit Umwelteigenschaften eingeführt, einschließlich der Auflage zum Management von Treibhausgasemissionen im Einklang mit geeigneten Dekarbonisierungspfaden. PATRIZIA verlangt von seinen bevorzugten Geschäftspartnern die Einhaltung eines Verhaltenskodexes für Lieferanten, der mit den in der Taxonomie-Verordnung festgelegten sozialen Standards übereinstimmt, und nimmt Nachhaltigkeitsanforderungen in Immobilienverwaltungsverträge auf.

### Finanzierungstaxonomie abgestimmte wirtschaftliche Aktivitäten

PATRIZIA betrachtet die Umweltziele der Taxonomie-Verordnung als komplementär zu seiner Geschäftsstrategie. So stellen die Auswirkungen des Klimawandels und der Anpassung an diesen sowohl Risiken als auch Chancen für die Anlageklassen Infrastruktur und Immobilien dar. Durch Investitionen in Infrastrukturen, die die Energiewende erleichtern, unterstützt PATRIZIA die Finanzierung des Übergangs zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft. Durch Investitionen in energieeffiziente Immobilien oder die Finanzierung der Sanierung energieineffizienter Gebäude kann PATRIZIA einen Beitrag zu den Zielen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel leisten und gleichzeitig mit dem Klimawandel verbundene Transitionsrisiken managen. Diese Faktoren werden sowohl bei der Auswahl der Investitionen als auch bei der Formulierung der Geschäftspläne für die Anlagen berücksichtigt.

## II. Soziale Aspekte

(Dieser Abschnitt stimmt teilweise mit GRI 405: Vielfalt und Chancengleichheit überein.)

Im Rahmen der sozialen Verantwortung des Unternehmens verpflichtet sich PATRIZIA zu fairen Personalrichtlinien und -verfahren sowie zu führenden Arbeitsstandards in den Bereichen Gesundheit, Wohlbefinden und Sicherheit. PATRIZIA strebt eine vielfältige Belegschaft, eine faire Entlohnung und eine diskriminierungsfreie Einstellung und Beförderung an. Ein weiterer Beweis für die soziale Verantwortung von PATRIZIA ist die Unterstützung sozialer Einrichtungen, wie der PATRIZIA Foundation. Darüber hinaus haben wir im Jahr 2022 unsere erste Impact-Investing-Strategie aufgelegt. Der Fonds zielt darauf ab, nachhaltige Gemeinden zu schaffen, indem erschwingliche Wohnungen, einschließlich Sozialwohnungen, und zusätzliche soziale Infrastrukturen wie öffentliche Einrichtungen, beispielsweise Bibliotheken, Kindertagesstätten und Gesundheitseinrichtungen, für unterversorgte Gemeinschaften an rund 25 Standorten in und rund um europäische Großstädte bereitgestellt werden.

PATRIZIA hat sich zum Ziel gesetzt, der attraktivste Arbeitgeber in der Real Asset Industrie zu sein, bei dem sich jeder integriert, vertreten und gleichwertig geschätzt fühlt. Um dies zu erreichen, ist dem Unternehmen die kontinuierliche Weiterentwicklung, die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mitarbeiter sowie der Ansatz des Unternehmens zu Gleichberechtigung, Vielfalt und Inklusion (ED&I) besonders wichtig. Darüber hinaus bietet das Unternehmen standortspezifische Sachleistungen für Mitarbeiter in den Bereichen Fitnessprogramme, Fahrkostenzuschüsse, Lebens-/Reiseversicherungen, private Krankenversicherung, Einkommensschutz und Programme für den Weg zur Arbeit mit dem Fahrrad.

Unsere Mitarbeiter, ihre Motivation, ihr Wissen und ihre Fähigkeiten sind der Schlüssel zum Erfolg der Gruppe. Gelingt es nicht, wichtige Mitarbeiter zu halten oder einzustellen, würde die Gruppe Gefahr laufen, Marktkenntnisse zu verlieren und ihren Wettbewerbsvorteil zu gefährden. 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, ihre Arbeitgeberqualität zu verbessern und sich an den Bedürfnissen der Mitarbeiter zu orientieren. Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit der PATRIZIA bestehen für die Mitarbeiter keine wesentlichen Risiken in Bezug auf Arbeitsunfälle. Dennoch werden Themen zu Gesundheits- und Wohlbefinden wie Burnout-Prävention, Work-Life-Balance und die Förderung eines sportlichen Lebensstils sehr ernst genommen. Um die Mitarbeiterzufriedenheit zu messen, wurde im Jahr 2022 eine erste Umfrage zum Engagement aller Mitarbeiter durchgeführt. Die nächste Umfrage ist für das Jahr 2023 geplant.

### II.1 Personalentwicklung

Unsere HR-Strategie konzentriert sich darauf, nachhaltiges Wachstum zu ermöglichen, gesunde und energiegeladene Gemeinschaften zu schaffen und eine zukunftsweisende Infrastruktur für das Personalwesen aufzubauen, die fortschrittliche Praktiken für die Personalbeschaffung und die Leistungsbefähigung umfasst. Wir wollen mit starken Programmen zur Entwicklung von Führungskräften eine Vorreiterrolle übernehmen und bieten jedem PATRIZIANer über unseren allgemeinen Lehrplan und verschiedene andere Talentprogramme Zugang zu einer sinnvollen Karriere.

Wir unterstützen die Entwicklung unserer Mitarbeiter durch Sprachkurse, LinkedIn-Learning, externe Schulungen und unsere eigene PATRIZIA Akademie. Wir arbeiten mit hochqualifizierten Experten zusammen, die unterschiedliche Hintergründe und Nationalitäten repräsentieren. So wie die Nachfrage nach technologischen und sprachlichen Fähigkeiten steigt, so steigt auch die Nachfrage nach menschlichen Fähigkeiten: emotionale und kulturelle Intelligenz, Stressmanagement, Fähigkeit zur Zusammenarbeit, integrative und nachhaltige Führung. Wenn diese Fähigkeiten in den kommenden Jahren gefragt sein werden, liegt unser größter Nutzen darin, unsere Teams proaktiv dabei zu unterstützen, die gesamte Bandbreite der entscheidenden Fähigkeiten für die Zukunft zu erlernen und zu entwickeln.

Das dynamische Schulungsangebot der PATRIZIA Academy umfasst sechs Kernlehrpläne: Persönliche Effektivität, Job Ready Skills, Führung & Management, Compliance & Regulatorik, Wohlbefinden, Gleichberechtigung, Vielfalt & Inklusion. Alle PATRIZIANer haben nun Zugang zu Schulungen, die ihren digitalen IQ und ihr Fachwissen über Real Assets, ebenso stärken wie ihre mentale Widerstandsfähigkeit und ihre Einstellung zur Integration. Um eine Wirkung zu erzielen, berücksichtigt jeder dieser Kurse, wie wir uns an hybride Arbeitsweisen bei PATRIZIA anpassen.

Wir bei PATRIZIA sind uns bewusst, dass die Übernahme von Personalverantwortung neue Fähigkeiten erfordert. Um unsere Mitarbeiter zu unterstützen, die zum ersten Mal Personalmanager werden oder vor kurzem eine Führungsrolle bei PATRIZIA übernommen haben, haben wir im Jahr 2022 RISE eingeführt - ein achtwöchiges Programm, das Personalmanager bei diesem Übergang unterstützt. RISE ist eine Kombination von Trainingseinheiten, die sich auf drei Module konzentrieren: Sich selbst managen, andere managen und Gemeinschaftsbildung. Das gesamte Programm ist auf eine hybride Erfahrung ausgelegt, bei der sich die Teilnehmer für einen Teil der Trainingseinheiten in ihren lokalen Büros treffen oder sich digital einwählen, um sich zu vernetzen und ihre Erfahrungen auszutauschen. Bei der ersten RISE-Ausgabe durchliefen unsere 17 Teilnehmer eine Reihe von internen HR-Schulungen, Peer-to-Peer-Coachings, externen Schulungen und Lernen im eigenen Rhythmus.

Darüber hinaus haben wir im Jahr 2021 das Programm Horizons ins Leben gerufen, ein zweigleisiges Programm für Nachwuchskräfte („Step-In“ und „Step-Up“), das einen integrativen Ansatz für die Entwicklung von Talenten bietet, unabhängig davon, ob es sich um Neueinsteiger oder um bestehende Mitarbeiter handelt. Step-In konzentriert sich auf die Unterstützung neuer Talente, die bei PATRIZIA einsteigen, während Step-Up sich auf die Entwicklung bestehender Mitarbeiter konzentriert, die ihr Konzept verbessern wollen. Im Jahr 2021 traten sechs Step-In-Analysten in das Unternehmen ein, die jeweils sechs Monate in einem Team verbringen. Am Ende des zweijährigen Programms werden sie alle in dem Asset Management, im Transaktions- und im Fondsmanagement sowie in einer weiteren Funktion gearbeitet haben. Anfang 2022 nahmen 14 bestehende Analysten für 12 Monate an dem Programm teil. Während dieser Zeit durchliefen sie alle drei Monate ein rotierendes Mentorenprogramm und hospitierten bei erfahrenen Mitarbeitern in verschiedenen Bereichen des Unternehmens. Sowohl die Step-In- als auch die Step-Up-Analysten nahmen an einem strukturierten Entwicklungsprogramm teil, erhielten 1:1-Coaching, Gruppencoaching und Mentoring und wurden zu Projekt- und Zeitmanagementschulungen sowie zu verschiedenen Karrierespotlight-Sitzungen eingeladen. Im Jahr 2022 kamen sechs weitere Step-In Analysten zu PATRIZIA, so dass wir nun insgesamt 12 Step-In Analysten im Unternehmen haben (fünf in Deutschland, sieben in Großbritannien).

Mit unserem 2021 gestarteten PATRIZIA Futures Programm investieren wir in unsere aufstrebenden Talente durch einen einzigartigen Entwicklungsbeschleuniger für angewandte Innovation, Führung und Veränderung. Dieses jährliche Programm für 30 unserer zukünftigen Führungskräfte verbindet individuelles Coaching mit Gruppenworkshops, Networking und Innovations-Sprints. Seit dem Start haben 60 bestehende und künftige Führungskräfte an dem 6-monatigen Programm teilgenommen. Der Jahrgang 2021 wurde aufgrund der von Covid-19 auferlegten Reisebeschränkungen vollständig online durchgeführt, während der Jahrgang 2022 in einer hybriden Form stattfand. Die Teilnehmer arbeiteten an realen Geschäftsmöglichkeiten, die von leitenden Angestellten identifiziert wurden. Am Ende des Programms präsentierten die Delegierten ihre Empfehlungen den „senior sponsors“, was ihnen eine einzigartige Gelegenheit bot, ihre Sichtbarkeit zu erhöhen und Beziehungen zu den leitenden Angestellten aufzubauen. Einige dieser Ideen bildeten den Ausgangspunkt für unternehmensweite Initiativen, die seitdem in der gesamten Organisation umgesetzt werden.

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 bieten wir an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) ein duales Bachelor-Studium der Betriebswirtschaftslehre mit den Schwerpunkten Immobilienwirtschaft oder Rechnungswesen/Betriebswirtschaft an.

## II.2 Gesundheit und Wohlbefinden

Bei PATRIZIA sind wir uns bewusst, wie wichtig die psychische Gesundheit unserer Mitarbeiter ist. Die Sorge für die eigene Gesundheit und das eigene Glück ist die Grundlage für nachhaltige Leistung. Im Jahr 2022 veranstalteten wir eine Vortragsreihe zum Thema psychische Gesundheit, bei der PATRIZIANer mehr darüber erfahren konnten, wie Ernährung, emotionale Belastbarkeit und menschliche Beziehungen die Grundpfeiler für den Aufbau und die Förderung ihres psychischen Wohlbefindens sind. Wir haben 50 Lizenzen für die beliebte Meditations-App Headspace erworben, damit die Mitarbeiter hilfreiche Techniken zur Förderung ihres emotionalen und geistigen Wohlbefindens erlernen können. Für das Jahr 2023 planen wir die Ausbildung von Ersthelfern für psychische Gesundheit in Deutschland und Großbritannien. Diese Personen werden lernen, wie sie frühe Anzeichen für eine Verschlechterung der psychischen Gesundheit erkennen können und wie sie ihre Kollegen in einer psychischen Krise unterstützen können.

## II.3 Gleichberechtigung, Vielfalt und Inklusion (ED&I)

Verantwortungsbewusstes Handeln ist seit jeher ein wichtiger Bestandteil unserer Geschäftstätigkeit bei PATRIZIA. Um in den Gemeinschaften, in denen wir leben und arbeiten, einen bedeutenden Unterschied zu machen, haben wir einen neuen Weg eingeschlagen, um ED&I in unserer Organisation, in der Branche und in der Gesellschaft im weiteren Sinne voranzubringen, indem wir einen ED&I-Council ernannt haben.

Um der attraktivste Arbeitgeber in der Real Asset Industrie zu sein, müssen wir die ED&I-Strategie von PATRIZIA proaktiv verändern. Für die ersten drei Jahre haben wir uns verpflichtet, die folgenden strategischen Meilensteine zu erreichen.

## ED&amp;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.                             |

Im Jahr 2022 haben wir 17 virtuelle und persönliche Vorträge zum Thema ED&I durchgeführt, um den Dialog und das Engagement unserer Mitarbeiter zu verbessern.

Die Arbeit des ED&I-Councils konzentriert sich auf die folgenden Bereiche:

- **Strategy & Policy** - Überprüfung und Ausbau unseres Engagements und unserer Richtlinien.
- **Recruitment & Selection** – Gewährleistung einer gerechten Vielfalt bei Neueinstellungen.
- **Retention & Development** – Kultivierung eines integrativen Umfelds mit gerechten Entwicklungsmöglichkeiten.
- **Skills & Confidence** – Sensibilisierung und Aufbau von Fähigkeiten für ED&I.
- **Internal & External Partnerships** - zur Unterstützung unserer internen Mitarbeiter-Ressourcengruppen und externen gemeinnützigen Organisationen.

Die ED&I-Strategie von PATRIZIA beinhaltet Ziele für die Vielfalt, an denen wir unseren Fortschritt jährlich messen. PATRIZIA hat sich ein Ziel von 25% für den Frauenanteil im Verwaltungsrat und ein entsprechendes Ziel von 25% für die geschäftsführenden Direktoren gesetzt, die beide bis 2024 erreicht werden sollen. PATRIZIA strebt an, den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb der Geschäftsführer auf 20% und in der zweiten Führungsebene auf 30% bis 2024 zu erhöhen.

## Fortschritt im Hinblick auf Zielvorgaben

| Kategorie                                                                    | 2022 | 2021 <sup>24</sup> |
|------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|
| Anteil der Frauen im Verwaltungsrat (ehemals Aufsichtsrat)                   | 29%  | 20%                |
| Anteil der Frauen unter den geschäftsführenden Direktoren (ehemals Vorstand) | 0%   | 14%                |
| Anteil der Frauen auf Ebene 1 unterhalb der geschäftsführenden Direktoren    | 33%  | 19%                |
| Anteil der Frauen auf Ebene 2 unterhalb der geschäftsführenden Direktoren    | 23%  | 30%                |

Gegenwärtig besteht der Verwaltungsrat aus zwei weiblichen und fünf männlichen Mitgliedern, die geschäftsführenden Direktoren aus drei männlichen Mitgliedern. Somit wurden die festgelegten Zielgrößen im Verwaltungsrat bereits im Geschäftsjahr 2022 erreicht, wohingegen der Frauenanteil im Gremium der geschäftsführenden Direktoren im Zuge der Rechtsformumwandlung auf 0% sank. Die Erreichung der Zielgrößen hat weiterhin eine hohe Priorität. Am 31.12.2022 betrug der Frauenanteil in der ersten Führungsebene 33% (31.12.2021: 19%), so-mit wurde die kurzfristige Zielgröße von 20% sowie auch die langfristige Zielgröße von 30% erreicht. In der zweiten Führungsebene wurde die Zielgröße mit einem Frauenanteil von 23% (31.12.2021: 30%) durch die Reorganisation von bestehenden Berichtslinien erstmalig innerhalb der letzten 3 Jahre wieder unterschritten. Perspektivisch streben die geschäftsführenden Direktoren und der Verwaltungsrat die Erreichung einer Zielquote von 30% für den Frauenanteil auf allen Ebenen an.

Die internationale und multikulturelle Gruppe lebt von der Kombination verschiedener Perspektiven, die zu ihrem langfristigen Erfolg beitragen. PATRIZIA bekennt sich zu den Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO). 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 der Einstellung, den Kompetenzen und der Erfahrung der Mitarbeiter. Darüber hinaus verpflichten sich alle Führungskräfte und Mitarbeiter mit der Unterzeichnung ihres Arbeitsvertrages, Diskriminierungen aus den oben genannten Gründen zu unterlassen.

PATRIZIA erkennt und berücksichtigt viele persönliche Arbeitsumstände und verfügt über eine umfassende Richtlinie für Familienurlaub, Mutterschaft, Vaterschaft, Adoption, geteilte Elternzeit, Elternzeit, Freistellung für Angehörige, flexibles Arbeiten, Sonderurlaub bei Todesfällen, Sonderurlaub, Geschworenendienst und unbezahlten Urlaub abdeckt, um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu fördern.

<sup>24</sup> Diese Zahlen spiegeln die Führungsstruktur der PATRIZIA vor der Umwandlung von einer Aktiengesellschaft (AG) nach dem deutschen Aktiengesetz in eine Societas Europaea (SE) nach dem Statut der Europäischen Gesellschaft wider.

## II.4 Mitarbeiter Kennzahlen

### Mitarbeiterübersicht nach Altersklassen und Nationalitäten

| Mitarbeiter                            | 2022 | 2021 |
|----------------------------------------|------|------|
| Beschäftigte (Vollzeitäquivalente)     | 1011 | 946  |
| Beschäftigte unter 25 Jahren           | 3%   | 5%   |
| Beschäftigte zwischen 25 und 34 Jahren | 29%  | 29%  |
| Beschäftigte zwischen 35 und 44 Jahren | 38%  | 33%  |
| Beschäftigte zwischen 45 und 54        | 23%  | 24%  |
| Beschäftigte über 55                   | 7%   | 10%  |
| Nationalitäten                         | 33   | 35   |

### Geschlechteranteil pro Leitungsebene

| Leitungsebene                | Weiblich | Männlich |
|------------------------------|----------|----------|
| Geschäftsführende Direktoren | 0%       | 100%     |
| Level 0 <sup>25</sup>        | 33%      | 67%      |
| Level 1 <sup>26</sup>        | 23%      | 77%      |

### Prozentualer Anteil der Altersgruppe pro Leitungsebene

| Leitungsebene                | <30 | 30-50 | >50  |
|------------------------------|-----|-------|------|
| Geschäftsführende Direktoren | 0%  | 0%    | 100% |
| Level 0                      | 0%  | 79%   | 21%  |
| Level 1                      | 0%  | 80%   | 20%  |

### Anzahl der Nationalitäten pro Leitungsebene

| Leitungsebene                | Nationalitäten |
|------------------------------|----------------|
| Geschäftsführende Direktoren | 2              |
| Level 0                      | 5              |
| Level 1                      | 14             |

<sup>25</sup> Die dargestellten Leitungsebenen stellen die Berichtslinien dar, was bedeutet, dass auf Ebene 0 alle Mitarbeiter einem der drei geschäftsführenden Direktoren unterstellt sind.

<sup>26</sup> Ebene 1 berichtet an Ebene 0.

## Geschlecht pro Berufsebene

| Arbeitnehmerkategorie              | Weiblich   | Männlich   |
|------------------------------------|------------|------------|
| Executives                         | 8%         | 92%        |
| Managing Directors                 | 9%         | 91%        |
| Directors                          | 34%        | 66%        |
| Associates                         | 52%        | 48%        |
| Analysts                           | 48%        | 52%        |
| Support Staff                      | 96%        | 4%         |
| Apprentice & Dual training student | 81%        | 19%        |
| <b>Insgesamt</b>                   | <b>45%</b> | <b>55%</b> |

## Prozentualer Anteil der Altersgruppe pro Berufsebene

| Arbeitnehmerkategorie               | <30        | 30-50      | >50        |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|
| Executives                          | 0%         | 70%        | 30%        |
| Managing Directors                  | 0%         | 74%        | 26%        |
| Directors                           | 1%         | 83%        | 16%        |
| Associate                           | 18%        | 76%        | 6%         |
| Analysts                            | 73%        | 27%        | 0%         |
| Support Staff                       | 18%        | 58%        | 24%        |
| Apprentice & Dual training students | 100%       | 0%         | 0%         |
| <b>Insgesamt</b>                    | <b>14%</b> | <b>73%</b> | <b>14%</b> |

## Anzahl der Nationalitäten pro Arbeitnehmerkategorie

| Arbeitnehmerkategorie               | Anzahl der Nationalitäten |
|-------------------------------------|---------------------------|
| Executives                          | 4                         |
| Managing Directors                  | 11                        |
| Directors                           | 21                        |
| Associates                          | 23                        |
| Analysts                            | 16                        |
| Support Staff                       | 11                        |
| Apprentice & Dual training students | 2                         |
| <b>Insgesamt</b>                    | <b>33</b>                 |

## II.5 Gesellschaftliches Engagement - Gemeinnützige Arbeit

Building Communities & Sustainable Futures ist Teil der DNA von PATRIZIA. Die soziale Verantwortung von PATRIZIA zeigt sich insbesondere in der Einstellung des Unternehmens, dass ein Teil des Erfolgs mit denjenigen geteilt werden muss, die in Not sind. Ein Zeichen dieser Verantwortung ist die Unterstützung der PATRIZIA Foundation.

Bildung ist ein Menschenrecht. Die Überzeugung, dass Bildung der Schlüssel zu einem besseren Leben und die Grundlage für eine langfristige menschliche Entwicklung ist, prägt die Unternehmenskultur von PATRIZIA seit mehr als zwei Jahrzehnten. Heute unterstützen wir die Foundation sowohl finanziell als auch durch ehrenamtliches Engagement unserer Mitarbeiter.

Der Gründer und Vorstandsvorsitzende Wolfgang Egger hat die PATRIZIA Foundation 1999 ins Leben gerufen, um durch die Zusammenarbeit mit lokalen Gemeinschaften die Lebensperspektiven von Kindern und Jugendlichen auf der ganzen Welt zu verbessern, um den Zugang zu Bildung, besserer Gesundheitsversorgung und Sicherheit zu gewährleisten. Seitdem hat die Foundation mehr als 250.000 Kindern und Jugendlichen in den 19 PATRIZIA KinderHäusern (drei neue sind derzeit im Bau) geholfen.

Die PATRIZIA Foundation ist eine rechtlich selbständige Organisation und wird in ihrer Arbeit von PATRIZIA unterstützt. Bis zu 1% des EBITDA der PATRIZIA wird für die Verwaltungskosten der Foundation verwendet, sodass die Spenden zu 100% in die Projekte der Foundation fließen.

Alle Mitarbeiter von PATRIZIA sind aufgefordert, bis zu einem Prozent ihrer Arbeitszeit für gemeinnützige Zwecke einzusetzen, wie zum Beispiel die Arbeit der PATRIZIA Foundation zu unterstützen. Das Jahr 2022 hat einmal mehr gezeigt, dass sich unsere Mitarbeiter für dieses Anliegen engagieren: Verschiedene soziale Spendenläufe, Fahrradtouren und Wanderungen wurden von unseren Mitarbeitern initiiert und sind sehr beliebt.

Mit der Gründung des EduCare Europe Fund 2022 reagierte die PATRIZIA Foundation bereits kurze Zeit nach Ausbruch des Krieges in der Ukraine auf akute Probleme wie Obdachlosigkeit, Vertreibung, Traumatisierung und den völligen Verlust jeglicher Bildungschancen für Kinder und Jugendliche. Das Ziel des EduCare Europe Fund ist es, Kinder aus der Ukraine zu unterstützen - durch Bildung und Betreuung. Der Fonds finanziert ausgebildete Notfallpädagogen. Sie helfen traumatisierten Kindern und erleichtern ihnen den Weg zurück in den Schulalltag. Für ihr Engagement im EduCare Europe Fund der PATRIZIA Foundation wurde PATRIZIA mit dem Deutschen Beteiligungspreis ausgezeichnet, der jährlich vom Beteiligungs-Report vergeben wird und besondere unternehmerische Leistungen und nachhaltige Investitionen würdigt.

## III. Ethische Standards

PATRIZIA ist ein verlässlicher Partner für Kunden, Drittdienstleister und das Umfeld, in dem wir tätig sind. Integres und verantwortungsbewusstes Handeln unserer Mitarbeiter ist für uns eine Selbstverständlichkeit. Das Gleiche erwarten wir auch von unseren Geschäftspartnern.

### III.1 Korruptions- und Betrugsbekämpfung

PATRIZIA hat sich zu hohen ethischen Standards verpflichtet und erwartet dies auch von ihren Mitarbeitern und externen Dienstleistern. Die weltweiten Antikorruptions- und Betrugsgesetze fordern ausdrücklich die Umsetzung von Richtlinien und Verfahren, die die Einhaltung der Antikorruptions- und Betrugsanforderungen sicherstellen sollen. PATRIZIA verfügt über einen Wertekodex und ein Compliance-Handbuch, das umfangreiche Regelungen und Standards zur Korruptions- und Betrugsbekämpfung enthält.

PATRIZIA ist in erster Linie darauf angewiesen, dass ihre Mitarbeiter die Corporate Governance- und Compliance-Standards einhalten. Wenn die Richtlinien und Protokolle der PATRIZIA nicht durchgesetzt werden und Mitarbeiter ungesetzliches oder unethisches Verhalten an den Tag legen, könnte dies negative Auswirkungen auf das Unternehmen und den Ruf der PATRIZIA haben. Aus diesem Grund verfügt PATRIZIA über ein starkes und stabiles Compliance-Management-System, das dazu beiträgt, die Einhaltung der weltweit geltenden Antikorruptions- und Betrugsgesetze sicherzustellen. Es gibt Richtlinien und Prozesse, die die Dokumentation, Durchsetzung und Kontrolle der Compliance-Regeln sicherstellen und auch regelmäßige Compliance-Prüfungen in Form von Audits beinhalten.

Da Schulungen der Schlüssel zur Vermeidung von Fehlverhalten sind, hat PATRIZIA einen globalen Compliance-Schulungsplan eingeführt. Anti-Korruption und -Betrug ist ein wichtiger Bestandteil der Compliance-Schulungen, die für alle PATRIZIA Mitarbeiter verpflichtend sind.

PATRIZIA erwartet, dass die Geschäftspartner die gesetzlichen Verbote von Bestechung und Korruption sowie das Wettbewerbsrecht einhalten. Insbesondere duldet PATRIZIA in keiner Weise Versuche von Geschäftspartnern, PATRIZIA Mitarbeiter im Geschäftsverkehr durch Geschenke und sonstige Zuwendungen unangemessen zu beeinflussen. PATRIZIA wird auch keine Anreize schaffen, die bei Geschäftspartnern den Eindruck erwecken könnten, dass PATRIZIA Mitarbeiter für unangemessene Geschenke oder sonstige Vorteile empfänglich sind. PATRIZIA verfolgt eine Null-Toleranz-Politik gegenüber Betrug und Korruption.

### III.2 Menschenrechte

PATRIZIA bekennt sich zur Einhaltung der grundlegenden Menschenrechte, wie sie in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen und den internationalen Arbeitsrechtsstandards der Internationalen Arbeitsorganisation (International Labor Organisation - ILO) festgelegt sind. PATRIZIA verpflichtet sich, alle gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen an die menschenrechtliche Sorgfaltspflicht auf Unternehmensebene einzuhalten. Das Bekenntnis der PATRIZIA zu den Menschenrechten ist im Compliance-Handbuch der Gruppe sowie im „Modern Slavery Statement“ enthalten und steht im Einklang mit den Prinzipien des UN Global Compact.

Aufgrund der regionalen Ausrichtung sieht PATRIZIA kein besonderes Risiko im Hinblick auf die Menschenrechte. PATRIZIA erwartet, dass Geschäftspartner die international anerkannten Menschenrechte respektieren. Dazu gehören zum Beispiel die strikte Einhaltung des Verbots von Zwangs- und Kinderarbeit sowie die Beachtung des gesetzlichen Mindestarbeitsalters. Darüber hinaus bekennt sich PATRIZIA zum Modern Slavery Act.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Wirtschaftliches Umfeld

**Märkte allgemein:** Während das Jahr 2022 relativ positiv begann, wurde diese positive wirtschaftliche Dynamik schon bald, am 24. Februar, durch den Beginn der russischen Invasion in der Ukraine überschattet. In Verbindung mit anderen makroökonomischen Belastungen, wie dem anhaltenden Handelskonflikt zwischen den USA und China und weiteren Störungen in den globalen Lieferketten, führte dies zu wesentlich höheren Inflationsraten als ursprünglich erwartet, in deren Folge es zu einer deutlichen Straffung der Geldpolitik durch die Zentralbanken kam. Trotz erheblicher Leitzinserhöhungen in den meisten entwickelten Volkswirtschaften, stiegen die Inflationsraten im Jahresverlauf in den USA auf einen hohen einstelligen und in Europa teils sogar auf niedrige zweistellige Werte. Ein verlangsamtes Wirtschaftswachstum, welches sich auch im Jahr 2023 zeigen dürfte, war die Folge. Die meisten Ökonomen gehen davon aus, dass die Zinssätze im Jahr 2023 ihren Höchststand erreichen werden, während das Wirtschaftswachstum, insbesondere in Europa, gedämpft bleiben wird. Die Inflation sollte sich in Folge von Basiseffekten in den nächsten 12 Monaten deutlich abschwächen, wenngleich sie im Jahresdurchschnitt immer noch über den Inflationszielen der Zentralbanken liegen dürfte.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

**Immobilienmärkte:** Die Teilung des Marktes in Sektoren und Teilsektoren mit schlechter Performance, wie z. B. Einzelhandel oder Hotels, und solche mit guter Performance, wie z. B. Lebensmitteleinzelhandel, Mehrfamilienhäuser oder Logistik, setzte sich auch 2022 fort. Aufgrund von Zinserhöhungen und steigenden Anleiherenditen hat sich die Dynamik dieser Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte 2022 jedoch deutlich verlangsamt. Dennoch profitieren die meisten Sektoren auch weiterhin von den Megatrends der Nachfrageseite, wie Urbanisierung oder dem anhaltenden Wachstum des E-Commerce, und weiteren Einschränkungen auf der Angebotsseite aufgrund gestiegener Baukosten. In Folge dieser Entwicklungen hat das Transaktionsvolumen im europäischen Immobiliensektor in der zweiten Jahreshälfte 2022 deutlich an Dynamik verloren. Im Gesamtjahr beläuft es sich auf rund 255 Mrd. EUR, gegenüber 350 Mrd. EUR im Jahr 2021 (-26,8%). Während für die erste Jahreshälfte 2023 weiterhin ein gedämpfter Investmentmarkt zu erwarten ist, sollte der Markt in der zweiten Jahreshälfte, bei sich stabilisierenden Leitzinsen, wieder an Dynamik gewinnen. Da die Mieternachfrage weitgehend robust zu bleiben scheint, wird ein intelligentes, zielgerichtetes Asset Management für den erfolgreichen Aufbau und die Verwaltung von Portfolios wichtiger denn je sein. Hinzu kommt, dass ein stark zunehmender Fokus auf nachhaltige Immobilien weitere Chancen auf den Immobilienmärkten schaffen dürfte.

Quelle: PATRIZIA House View, RCA

**Struktureller Wachstumsmarkt:** Nach der starken Veränderung des Marktumfelds im Jahr 2022 ist davon auszugehen, dass die erste Hälfte des Geschäftsjahres 2023 marktbedingt grundsätzlich schwierig bleiben wird. Bewertungen insbesondere von Immobilien dürften im Marktdurchschnitt weiterhin unter Druck stehen und die Investorenaktivitäten in Bezug auf neue Investitionen temporär weiterhin unter dem Durchschnitt der letzten Jahre liegen. Es ist aber davon auszugehen, dass für das Geschäftsmodell der PATRIZIA relevante fundamentale Trends nach wie vor intakt sind und die Anleger weiterhin nach Möglichkeiten suchen werden Portfoliorenditen durch Investitionen in Real Assets zu generieren bzw. zu steigern. Eine alternde Bevölkerung und ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage in vielen Immobiliensektoren in den wichtigsten wachsenden Metropolen der Welt bieten Investment Managern mit aktivem Asset Management reichlich Gelegenheiten Mehrwert für ihre Kunden zu generieren. Angesichts der nach wie vor hohen Inflation, der globalen Energiekrise und des zunehmenden Drucks, die Energiewende zu beschleunigen, werden die Investoren ihr Augenmerk vermehrt auf Infrastrukturinvestitionen richten. Sowohl der private Immobilien- als auch der Infrastrukturmarkt werden in den kommenden fünf Jahren voraussichtlich deutlich wachsen. Die neueste Preqin-Studie geht davon aus, dass das globale Immobilienvermögen von 1,3 Bio. USD (2021) auf 2,2 Bio. USD (2027e) steigen wird. Dieselbe Studie geht davon aus, dass die globalen Infrastruktur-AUM von 0,9 Bio. USD (2021) auf 1,9 Bio. USD (2027e) steigen werden. Es ist davon auszugehen, dass sich Kunden insbesondere in volatilen Zeiten auf Investmentmanager konzentrieren, die über ein diversifiziertes Produktportfolio, eine nachweisliche Erfolgsbilanz und Teams verfügen, die Erfahrung über mehrere Marktzyklen vorweisen können.

Quelle: Preqin Pro (Real Estate | Preqin, Infrastructure | Preqin)

**Infrastrukturmärkte:** Höhere Zinsen, die von den Zentralbanken zur Eindämmung der Inflation forciert wurden, haben die Abzinsungssätze erhöht und daher auch die Bewertungen von Infrastrukturanlagen im Jahr 2022 belastet. Die EBITDA-Multiplikatoren für börsennotierte Infrastrukturunternehmen sind von ihren Höchstständen im Dezember 2021 zurückgegangen. Die Wertentwicklung nicht börsennotierter Infrastrukturunternehmen hinkt im Allgemeinen hinterher und ist in der Regel weniger volatil. Darüber hinaus werden die Auswirkungen höherer Abzinsungssätze auf die Bewertung teilweise durch die inflationssicheren Eigenschaften der Anlageklasse ausgeglichen. Zwar ist die Infrastruktur keine homogene Anlageklasse, aber Vermögenswerte, deren Erträge direkt an die Inflation gekoppelt sind, die hohe Betriebsmargen und Betriebscharakteristika aufweisen, die nicht anfällig für Zinserhöhungen sind, schnitten 2022 besser ab als ihre Pendants. Der Einmarsch Russlands in der Ukraine und die darauffolgende Energiekrise in Europa hatten erhebliche Auswirkungen auf die Infrastrukturanlagen: Anlagen, die von den Energiekosten abhängig sind, wurden negativ beeinflusst, während Anlagen zur Stromerzeugung, die zu Spotpreisen verkauft werden konnten, eine sehr starke Performance erzielten. Schließlich hat sich die Regierungspolitik stark auf Energiesicherheit und saubere Energie konzentriert, wobei Ersteres eine direkte Folge der Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die globale Energieversorgung ist. Die Kombination aus dem „US Infrastructure Investment and Jobs Act“ (verabschiedet im November 2021) und dem „Inflation Reduction Act“ (verabschiedet im August

2022) hat private Infrastrukturinvestitionen in den USA, insbesondere in saubere Energie, auf beiden Seiten des Atlantiks in den Fokus gerückt.

Quelle: PATRIZIA House View HY2\_Part 3 – Infrastructure

## 2.2 Vergleich des Geschäftsjahres 2022 - tatsächliche und prognostizierte Geschäftsentwicklung

### Prognose für das Geschäftsjahr 2022

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der vorläufigen Zahlen am 23. Februar 2022 erwartete PATRIZIA Assets under Management (AUM) in einer Bandbreite zwischen 57,0 Mrd. EUR und 60,0 Mrd. EUR und ein EBITDA in einer Bandbreite zwischen 120,0 Mio. EUR und 145,0 Mio. EUR, was einer EBITDA-Marge zwischen 34,6% und 38,6% entspricht, getrieben durch ein anhaltendes Wachstum der wiederkehrenden Verwaltungsgebühren und stabile Transaktionsgebühren.

Am 11. Mai 2022 traf das Management die vorsorgliche Entscheidung, die Erwartungen für das Geschäftsjahr 2022 aufgrund der zunehmenden geopolitischen, makroökonomischen und Marktunsicherheiten zu senken. Dies geschah, weil das Management davon ausging, dass der erhöhte Zeitaufwand für die Unterzeichnung und den Abschluss von Transaktionen die Umwandlung von Pipeline-Potenzial in Transaktionsgebühren verzögern würde. Infolgedessen senkte PATRIZIA die Prognose für das EBITDA auf eine Bandbreite zwischen EUR 100,0 Mio. und EUR 120,0 Mio. und die Prognose für die EBITDA-Marge auf eine Bandbreite zwischen 29,9% und 32,4%. Die Prognose für das verwaltete Immobilienvermögen mit einer Bandbreite von 57,0 Mrd. EUR bis 60,0 Mrd. EUR blieb unverändert.

Diese Prognose wurde mit der Veröffentlichung des Halbjahresfinanzbericht 2022 am 11. August 2022 bestätigt, wobei die Gesellschaft von einer Stabilisierung des geopolitischen Umfelds und einem Rückgang der Marktunsicherheiten im zweiten Halbjahr 2022 ausging.

Als Reaktion auf die sich beschleunigende Marktschwäche musste PATRIZIA am 2. November 2022 die Prognose für das Geschäftsjahr 2022 erneut anpassen. Entgegen früheren Annahmen rechnete das Unternehmen im vierten Quartal des Jahres 2022 nicht mehr mit einer kurzfristigen Stabilisierung des geopolitischen Umfelds in Europa und einer wesentlichen Verbesserung der Marktbedingungen - insbesondere auf dem europäischen Immobilienmarkt. Darüber hinaus stellte das Unternehmen fest, dass sich die Geschwindigkeit und das Ausmaß, in dem geplante Investitionen (insbesondere Immobilienakquisitionen in Europa) zurückgestellt werden mussten, sich in letzter Zeit beschleunigte, da die Marktteilnehmer zunehmend zögerten, neue Investitionen zu tätigen. In der Folge erwartete PATRIZIA nunmehr ein EBITDA in einer Bandbreite zwischen 60,0 Mio. EUR und 75,0 Mio. EUR, einschließlich Einmalaufwendungen. Die geplanten Einmalaufwendungen umfassten Maßnahmen, um die Kostenbasis der Gesellschaft anzupassen, sie für ausgewählte Wachstumsinitiativen neu auszurichten und die nachhaltige Profitabilität zu erhöhen. Die Prognosebandbreite für die EBITDA Marge ändert sich entsprechend auf 19,0% bis 22,1%. Für das Geschäftsjahr 2022 rechnete das Unternehmen nunmehr lediglich mit einem Anstieg der AUM auf 57,0 Mrd. EUR bis 58,0 Mrd. EUR.

Nach dem erfolgreichen Abschluss des Erwerbs von ADVANTAGE Investment Partners zum 1. Dezember 2022 erhöhte PATRIZIA die AUM-Prognose für das Geschäftsjahr 2022 erneut auf 57,0 Mrd. EUR bis 60,0 Mrd. EUR.

### Erreichung der Prognose

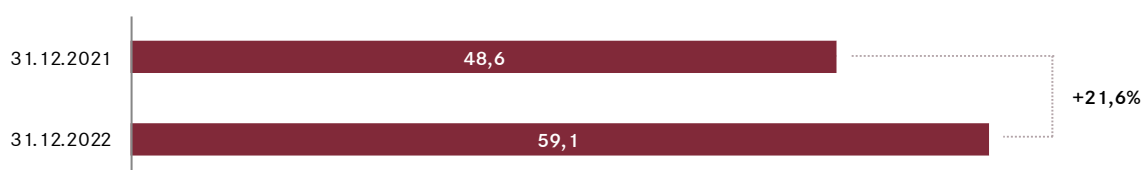
Im Geschäftsjahr 2022 übertraf PATRIZIA mit einem EBITDA von 78,9 Mio. EUR und einer EBITDA-Marge von 24,0% sowohl die EBITDA-Prognose mit einer Bandbreite von 60,0 Mio. EUR bis 75,0 Mio. EUR als auch die Prognose für die EBITDA-Marge mit einer Bandbreite von 19,0% bis 22,1% im Vergleich zur letzten kommunizierten Prognose. AUM lagen am Jahresende bei 59,1 Mrd. EUR und damit am oberen Ende der prognostizierten Bandbreite von EUR 57,0 Mrd. bis EUR 60,0 Mrd.

## 2.3 Geschäftsverlauf und Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

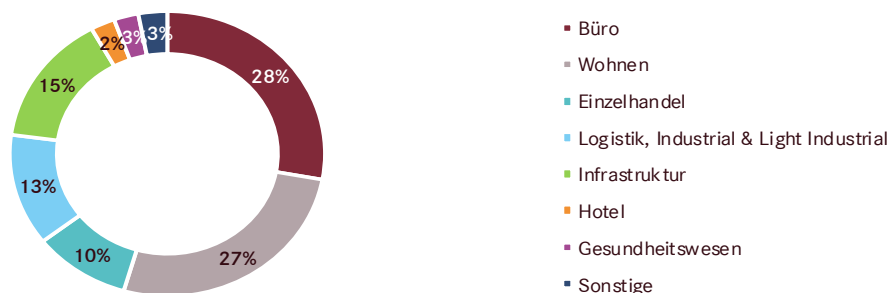
### Assets under Management

Zum 31. Dezember 2022 betreute PATRIZIA Assets under Management (AUM) von 59,1 Mrd. EUR nach 48,6 Mrd. EUR zum Vorjahresstichtag. Von den verwalteten Real Assets in Höhe von 59,1 Mrd. EUR entfielen 30,8 Mrd. EUR auf Deutschland und 28,3 Mrd. EUR auf das Ausland. In Summe sind die Assets under Management im Berichtszeitraum um 10,5 Mrd. EUR bzw. 21,6% gestiegen, was neben dem Abschluss der Whitehelm Capital M&A Transaktion sowie der ADVANTAGE Investment Partners M&A Transaktion auf anhaltendes organisches Wachstum und positive Bewertungseffekte zurückzuführen ist. Im breit aufgestellten Produktportfolio von PATRIZIA repräsentieren Infrastrukturinvestments für nationale und internationale Kunden inzwischen 14,9% der AUM (3,6% am 31. Dezember 2021). Die geografische Verteilung der AUM verzeichnete mit einem Anteil von 47,9% der AUM außerhalb Deutschlands eine voranschreitende Internationalisierung (AUM außerhalb Deutschlands am 31. Dezember 2021: 40,4%).

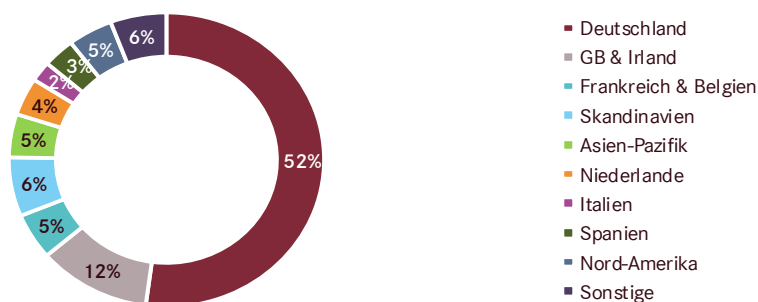
#### Assets under Management (Mrd. EUR)



#### Assets under Management zum 31. Dezember 2022 | Sektorale Verteilung

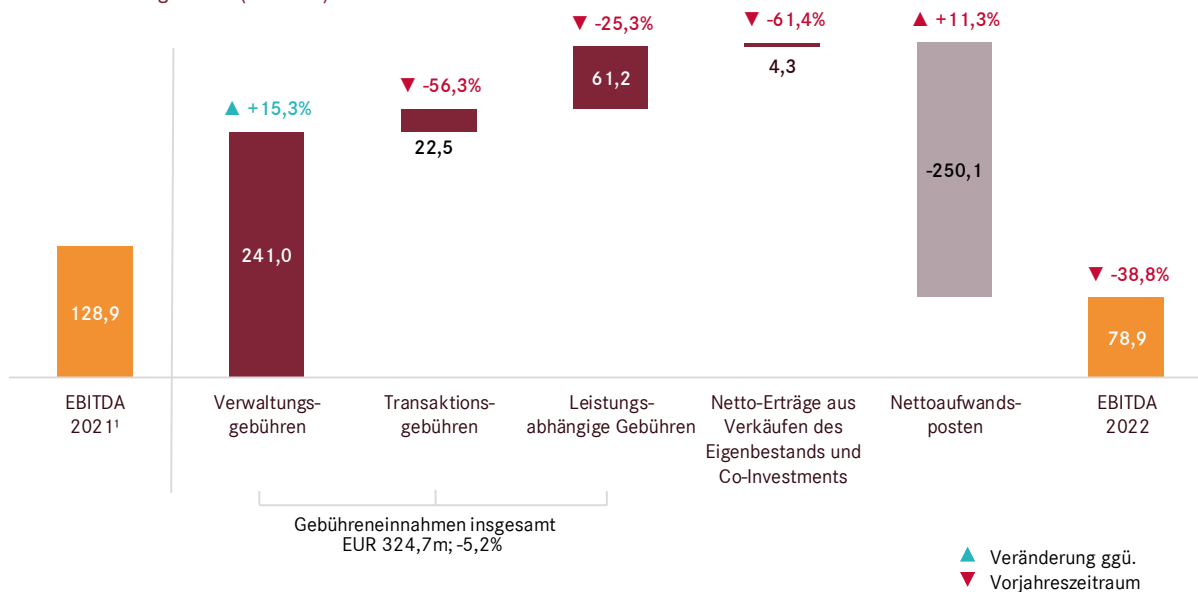


#### Assets under Management zum 31. Dezember 2022 | Geografische Verteilung



## EBITDA

Zusammensetzung EBITDA (Mio. EUR)



<sup>1</sup> Die Vorjahreswerte wurden durch die Umstellung der finanziellen Leistungsindikatoren im Berichtsjahr angepasst.

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

In einem sich abschwächenden Marktumfeld hat PATRIZIA im Geschäftsjahr 2022 ein EBITDA von 78,9 Mio. EUR (2021: 128,9 Mio. EUR) erzielt, was einem Rückgang von 38,8% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Die zu 9M 2022 konkretisierte EBITDA Prognosespanne von 60,0 Mio. EUR bis 75,0 Mio. EUR wurde marginal übertroffen. Sämtliche Vergleiche zur Prognosespanne für das Geschäftsjahr 2022 im weiteren Verlauf dieses Berichts beziehen sich daher auf die zuletzt veröffentlichte Prognosespanne.

Eine detaillierte Überleitung der einzelnen Bestandteile des EBITDA auf ihre jeweiligen Ausgangspositionen insbesondere innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung findet sich im Kapitel 2.4.2 des vorliegenden Berichts.

Im Berichtsjahr 2022 lagen die **Gebühreneinnahmen insgesamt** mit 324,7 Mio. EUR (2021: 342,4 Mio. EUR) nur leicht um -5,2% unter dem Vorjahresniveau. Das Wachstum der wiederkehrenden Verwaltungsgebühren konnte den Rückgang der Transaktionsgebühren sowie der leistungsabhängigen Gebühren teilweise 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 Portfoliomanagement und sind in hohem Maße wiederkehrend. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 241,0 Mio. EUR vereinnahmt (2021: 209,1 Mio. EUR). Durch das Wachstum von 15,3% 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 deutlich auf 22,5 Mio. EUR (2021: 51,4 Mio. EUR; -56,3%). Grund hierfür ist das allgemein abgeschwächte Marktumfeld sowie eine erhöhte Anzahl an Transaktionen, die für Fonds mit (All-in) Verwaltungsgebührenstrukturen getätigt wurden. Dabei sind den Ankäufen 18,2 Mio. EUR (2021: 38,6 Mio. EUR; -52,9%) und den Verkäufen 4,3 Mio. EUR (2021: 12,8 Mio. EUR; -66,4%) zuzurechnen. Das Transaktionsvolumen am europäischen Immobilienmarkt reduzierte sich 2022 um 26,8% auf 255,3 Mrd. EUR (2021: 348,9 Mrd. EUR) und bestätigt das andauernde abgeschwächte Marktumfeld im Jahr 2022.

**Leistungsabhängige Gebühren:** Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür leistungsabhängige Gebühren. Die leistungsabhängigen Gebühren liegen im Jahr 2022 bei 61,2 Mio. EUR (2021: 81,9 Mio. EUR; -25,3%). In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden diese Gebühren teils als Umsatzerlöse (40,8 Mio. EUR; 2021: 59,9 Mio. EUR; -31,9%) und teils als Beteiligungserträge (20,4 Mio. EUR; 2021: 22,0 Mio. EUR; -7,1%) ausgewiesen. Der Rückgang bei den leistungsabhängigen Gebühren ist ebenfalls durch das abgeschwächte Marktumfeld sowie eine geringere Anzahl von Verkäufen für Kunden zu begründen.

Im Berichtsjahr 2022 generierte PATRIZIA 4,3 Mio. EUR **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments**, nach 11,2 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen zurückzuführen und begründet sich aus der strategisch fortlaufenden Reduzierung des zugrunde liegenden Portfolios der Beteiligung „PATRIZIA Wohnmodul I SICAV-FIS“.

Die **Nettoaufwandsposten** stiegen um 11,3% von 224,7 Mio. EUR im Vorjahr auf 250,1 Mio. EUR im Berichtsjahr 2022, hauptsächlich durch den Anstieg der Personalaufwendungen und dem Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Zusammenhang mit den Erstkonsolidierungen der erfolgten M&A Transaktionen sowie Reorganisationsaufwendungen. Die profitable Entkonsolidierung einer temporär auf der Bilanz gehaltenen Projektentwicklung („Silver Swan“) hatte gleichzeitig einen entlastenden Effekt von 17,8 Mio. EUR auf die Nettoaufwandsposten.

## EBITDA Marge

Seit dem 1. Januar 2022 zählt die **EBITDA Marge** zu den zentralen finanziellen Leistungsindikatoren des Konzerns. 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. Die EBITDA Marge sank im Jahresvergleich auf 24,0% (2021: 36,5%).

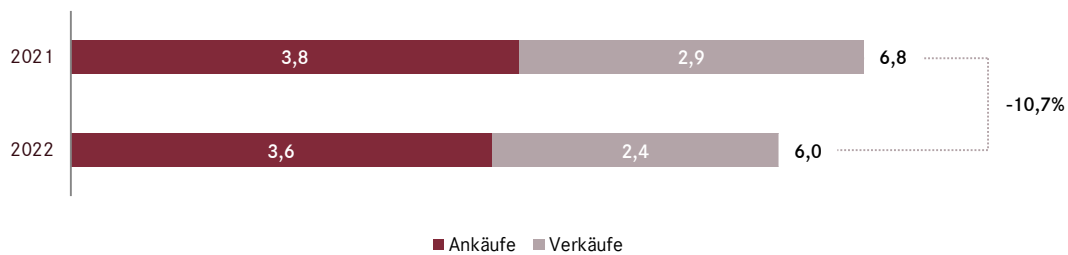
### EBITDA Marge

| in %         | 2022  | 2021  | Veränderung |
|--------------|-------|-------|-------------|
| EBITDA Marge | 24,0% | 36,5% | -12,5 PP    |

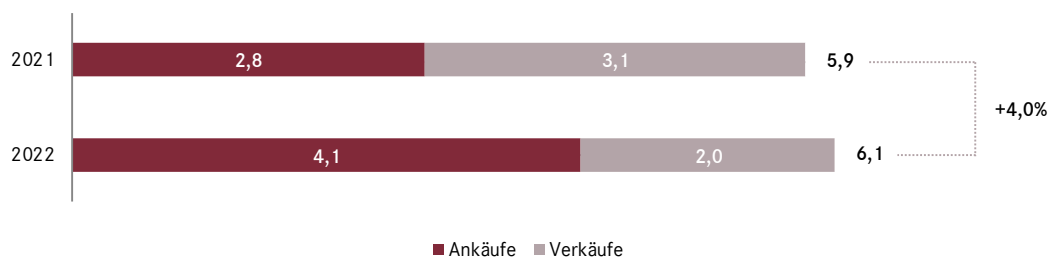
PP = Prozentpunkte

## Weitere KPIs

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



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



Während der Transaktionsmarkt im Jahr 2022 eine deutliche Abschwächung aufgrund gestiegener geopolitischer Risiken, außergewöhnlich hoher Inflationsraten und steigenden Zinsen aufwies, konnte PATRIZIA aufgrund der starken Plattform erfolgreiche Transaktionen für nationale und internationale Kunden unterzeichnen, als auch abschließen.

Auf Basis der unterzeichneten Transaktionen („signed“) lag das **Transaktionsvolumen** bei 6,0 Mrd. EUR im Geschäftsjahr 2022 (2021: 6,8 Mrd. EUR; -10,7%). Dies setzt sich zusammen aus unterzeichneten Ankäufen von 3,6 Mrd. EUR (2021: 3,8 Mrd. EUR) sowie unterzeichneten Verkäufen von 2,4 Mrd. EUR (2021: 2,9 Mrd. EUR). 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.

Im Jahr 2022 setzt sich das **Transaktionsvolumen**, basierend auf erfolgten abgeschlossenen („closed“) Transaktionen, aus abgeschlossenen Ankäufen von 4,1 Mrd. EUR (2021: 2,8 Mrd. EUR) und abgeschlossenen Verkäufen von 2,0 Mrd. EUR (2021: 3,1 Mrd. EUR) zusammen. In Summe hat PATRIZIA ein Volumen von 6,1 Mrd. EUR an Transaktionen abgeschlossen, was einem Anstieg um 4,0% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

### Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)



Für verschiedene deutsche und internationale Real-Asset-Investments wurde im Jahr 2022 trotz eines anspruchsvollen Marktumfelds **neues Eigenkapital** in Höhe von 2,0 Mrd. EUR (2021: 2,6 Mrd. EUR) bei institutionellen, semiprofessionellen und privaten Investoren eingeworben.

## 2.4 Wirtschaftliche Lage

### 2.4.1 Gesamtaussage der geschäftsführenden Direktoren

Das herausfordernde Marktumfeld hat die Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2022 negativ beeinflusst. Bei einem Großteil der globalen Kunden besteht weiterhin eine hohe Risikoaversion, die den Investmentfokus auf nur ausgewählte Anlageklassen, Risikoklassen und Märkte begrenzt.

Obwohl der Transaktionsmarkt für Immobilien und Infrastruktur insbesondere im Jahr 2022 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 einem starken Wachstum der AUM, in einem zum Vorjahr gestiegenen geschlossenen (closed) Transaktionsvolumen 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 erhöhten sich im Jahresvergleich stark um 21,6% auf 59,1 Mrd. EUR, unter anderem durch den Abschluss von M&A Transaktionen, anhaltendes organisches Wachstum sowie positive Bewertungseffekte.

Das EBITDA von 78,9 Mio. EUR liegt leicht über der zuletzt veröffentlichten Prognosespanne für das Geschäftsjahr 2022 von 60,0 Mio. EUR bis 75,0 Mio. EUR und wurde im Vergleich zum Vorjahreswert insbesondere durch das abschwächende Marktumfeld, Reorganisationsaufwendungen und positiv wirkende Entkonsolidierungseffekte beeinflusst. Mit einem kontinuierlichen Wachstum der Assets under Management und der wiederkehrenden Verwaltungsgebühren bestätigt PATRIZIA die Widerstandsfähigkeit ihrer Real-Asset-Investment Management Plattform.

Die Verwaltungsgebühren konnten um 15,3% auf 241,0 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 -56,3% auf 22,5 Mio. EUR. Ebenfalls durch das Marktumfeld reduzierten sich die leistungsabhängigen Gebühren auf 61,2 Mio. EUR (Veränderung gegenüber dem Vorjahr: -25,3%). Die Gebühreneinnahmen insgesamt reduzierten sich leicht um -5,2% auf 324,7 Mio. EUR.

#### Gebühreneinnahmen insgesamt

| Mio. EUR                           | 2022         | 2021         | Veränderung  |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Verwaltungsgebühren                | 241,0        | 209,1        | 15,3%        |
| Leistungsabhängige Gebühren        | 61,2         | 81,9         | -25,3%       |
| Transaktionsgebühren               | 22,5         | 51,4         | -56,3%       |
| <b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b> | <b>324,7</b> | <b>342,4</b> | <b>-5,2%</b> |

Die Nettoaufwandsposten erhöhten sich um 11,3% auf 250,1 Mio. EUR. Die Hauptgründe hierfür liegen in dem Anstieg der Personalaufwendungen und der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Zusammenhang mit den Erstkonsolidierungen der erfolgten M&A Transaktionen sowie Reorganisationsaufwendungen. Die profitable Entkonsolidierung einer temporär auf der Bilanz gehaltenen Projektentwicklung („Silver Swan“) hatte gleichzeitig einen entlastenden Effekt von 17,8 Mio. EUR auf die Nettoaufwandsposten.

#### Zahlung einer Dividende

Im Jahr 2022 wurde für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende in Höhe von 0,32 EUR pro Aktie in bar ausgezahlt, was einer Steigerung von 6,7% zum Vorjahr entsprach. Der Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 426,1 Mio. EUR wurde zur Auszahlung der Dividende genutzt und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen. Mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juni 2022 kam es zu einer Barauszahlung von Dividenden in Höhe von 28,4 Mio. EUR. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS-Konzernjahresüberschusses 2021 in Höhe von 37,9 Mio. EUR entsprach dies einer Ausschüttungsquote von 61,7%. Die Dividende wurde am 7. Juni 2022 ausbezahlt.

## 2.4.2 Ertragslage des Konzerns

### EBITDA

Im Geschäftsjahr 2022 konnte PATRIZIA ein EBITDA von 78,9 Mio. EUR erzielen.

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

#### Herleitung EBITDA

| Tsd. EUR                                                                                                       | 2022          | 2021           | Veränderung   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| Gesamtleistung                                                                                                 | 333.587       | 339.856        | -1,8%         |
| Materialaufwand                                                                                                | -7.608        | -3.881         | 96,0%         |
| Aufwand für bezogene Leistungen                                                                                | -22.740       | -17.971        | 26,5%         |
| Personalaufwand                                                                                                | -147.919      | -139.224       | 6,2%          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                             | -97.218       | -87.822        | 10,7%         |
| Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten | -203          | 627            | -132,3%       |
| Ergebnis aus Beteiligungen                                                                                     | 34.034        | 35.638         | -4,5%         |
| Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen                                                              | -622          | 5.138          | -112,1%       |
| Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen                                                       | -2.416        | -608           | 297,6%        |
| <b>EBITDAR</b>                                                                                                 | <b>88.896</b> | <b>131.755</b> | <b>-32,5%</b> |
| Reorganisationsergebnis                                                                                        | -9.963        | -2.833         | 251,7%        |
| <b>EBITDA</b>                                                                                                  | <b>78.933</b> | <b>128.922</b> | <b>-38,8%</b> |

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

#### Umsatzerlöse und Ertragslage

| Tsd. EUR                | 2022    | 2021    | Veränderung |
|-------------------------|---------|---------|-------------|
| Umsatzerlöse            | 346.289 | 318.163 | 8,8%        |
| Gesamtleistung          | 333.587 | 339.856 | -1,8%       |
| EBITDA                  | 78.933  | 128.922 | -38,8%      |
| EBIT                    | 35.562  | 93.311  | -61,9%      |
| EBT                     | 20.755  | 87.708  | -76,3%      |
| Konzernjahresüberschuss | 7.249   | 51.808  | -86,0%      |

### Umsatzerlöse

Im Berichtsjahr 2022 erhöhten sich die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 318,2 Mio. EUR auf 346,3 Mio. EUR (8,8%).

#### Umsatzerlöse

| Tsd. EUR                                 | 2022           | 2021           | Veränderung |
|------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Erlöse aus Management Services           | 294.833        | 310.919        | -5,2%       |
| Verkaufserlöse aus Principal Investments | 44.415         | 1.477          | >1.000,0%   |
| Mieterlöse                               | 5.119          | 3.234          | 58,3%       |
| Umsatzerlöse aus Nebenkosten             | 160            | 645            | -75,2%      |
| Sonstige                                 | 1.761          | 1.888          | -6,7%       |
| <b>Umsatzerlöse</b>                      | <b>346.289</b> | <b>318.163</b> | <b>8,8%</b> |

Die **Erlöse aus Management Services** sanken im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um -5,2% von 310,9 Mio. EUR auf 294,8 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, betrugen die **Gebühreneinnahmen insgesamt** 324,7 Mio. EUR, was einer Reduzierung von -5,2% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 342,4 Mio. EUR entspricht. Durch den Anstieg der AUM aufgrund von M&A Transaktionen, anhaltendes organisches Wachstum sowie positive Bewertungseffekte konnten die Verwaltungsgebühren unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia GmbH um 15,3% gegenüber dem Vorjahr auf 241,0 Mio. EUR (2021: 209,1 Mio. EUR) gesteigert werden. Die Transaktionsgebühren reduzierten sich aufgrund des abschwächenden Marktumfelds sowie einer erhöhten Anzahl an Transaktionen, die für Fonds mit (All-in) Verwaltungsgebührenstrukturen getätigt wurden um -56,3% auf 22,5 Mio. EUR (2021: 51,4 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 -25,3% auf 61,2 Mio. EUR (2021: 81,9 Mio. EUR).

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

#### Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

| Tsd. EUR                                                                                  | 2022           | 2021 <sup>1</sup> | Veränderung  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|--------------|
| Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)                                     | 231.544        | 199.561           | 16,0%        |
| Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)                             | 40.791         | 59.932            | -31,9%       |
| Transaktionsgebühren                                                                      | 22.499         | 51.427            | -56,3%       |
| <b>Erlöse aus Management Services</b>                                                     | <b>294.833</b> | <b>310.919</b>    | <b>-5,2%</b> |
| Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)                               | 20.408         | 21.969            | -7,1%        |
| Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen) | 9.490          | 9.490             | 0,0%         |
| <b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>                                                        | <b>324.731</b> | <b>342.378</b>    | <b>-5,2%</b> |

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

Die **Verkaufserlöse aus Principal Investments** betrugen 44,4 Mio. EUR nach 1,5 Mio. EUR im Vorjahr und resultieren im Wesentlichen aus dem gewinnbringenden und strategiekonformen Verkauf von Principal Investments der Objekte Trocoll House in Großbritannien und SKD13 TMK in Japan. Die Reduzierung von Principal Investments steht im Einklang mit der stärkeren strategischen Fokussierung auf Investment Management-Dienstleistungen.

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete PATRIZIA insbesondere aufgrund der temporären Konsolidierung von Objekten **Mieterlöse** in Höhe von 5,1 Mio. EUR, nach 3,2 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2021.

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** steht in Zusammenhang mit den Mietnebenkosten und betrug im Berichtszeitraum 0,2 Mio. EUR (2021: 0,6 Mio. EUR).

**Sonstige** umfasst im Wesentlichen Transaktionskosten, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Im Geschäftsjahr 2022 reduzierte sich diese Position auf 1,8 Mio. EUR gegenüber 1,9 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

## Gesamtleistung

Die Gesamtleistung reflektiert die operative Leistung der PATRIZIA vollumfänglicher als die Umsatzerlöse. Weitere relevante Größen, wie zum Beispiel Bestandsveränderungen – die unter anderem in Bezug zu Verkaufserlösen aus Principal Investments gesetzt werden müssen – werden hierbei mitberücksichtigt. Im Berichtsjahr 2022 reduzierte sich die Gesamtleistung leicht um -1,8% auf 333,6 Mio. EUR, nach 339,9 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

### Herleitung Gesamtleistung

| Tsd. EUR                                                | 2022           | 2021           | Veränderung  |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Umsatzerlöse                                            | 346.289        | 318.163        | 8,8%         |
| Bestandsveränderungen                                   | -41.266        | 603            | <-1.000,0%   |
| Sonstige betriebliche Erträge                           | 10.477         | 21.027         | -50,2%       |
| Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen | 18.087         | 63             | >1.000,0%    |
| <b>Gesamtleistung</b>                                   | <b>333.587</b> | <b>339.856</b> | <b>-1,8%</b> |

## 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 2022 wurden Bestandsveränderungen von -41,3 Mio. EUR verbucht (2021: 0,6 Mio. EUR).

In den Umsatzerlösen (Verkaufserlöse aus Principal Investments) ist 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 ergibt.

Der Verkauf des Objekts SKD13 TMK in Japan ist ebenfalls 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 ergibt.

## Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge reduzierten sich im Geschäftsjahr 2022 auf 10,5 Mio. EUR (2021: 21,0 Mio. EUR), im Wesentlichen aufgrund der im Vorjahr enthaltenen erfolgswirksamen Auflösung der Earn-Out Verbindlichkeit im Rahmen des Erwerbs von Kenzo in Höhe von 6,2 Mio. EUR.

Die Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von sonstigen Steuerrückstellungen in Höhe von 1,3 Mio. EUR (2021: 3,7 Mio. EUR), restliche Urlaubsansprüche und Abrechnung von Tantiemen in Höhe von 0,1 Mio. EUR (2021: 2,2 Mio. EUR), aus der Auflösung von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von 2,0 Mio. EUR (2021: 1,7 Mio. EUR) sowie aus der Auflösung von Verbindlichkeiten aufgrund entfallener Performance Fee Ansprüche von Mitarbeitern in Höhe von 1,4 Mio. EUR (2021: 0 Mio. EUR).

## Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen

Der Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf 18,1 Mio. EUR (2021: 0,1 Mio. EUR). Diese Position resultiert im Wesentlichen 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.

## 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 erhöhte sich der Materialaufwand um 96,0% von 3,9 Mio. EUR auf 7,6 Mio. EUR aufgrund von temporär gehaltenen Objekten, die im Wesentlichen im Berichtszeitraum verkauft wurden.

## Aufwand für bezogene Leistungen

Die Position „Aufwand für bezogene Leistungen“ in Höhe von 22,7 Mio. EUR (2021: 18,0 Mio. EUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen in Höhe von 16,2 Mio. EUR (2021: 14,5 Mio. EUR), für die im Wesentlichen die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. Aufgrund der Steigerung des verwalteten Immobilienvermögens und der allgemeinen Preissteigerungen im Dienstleistungssektor erhöhte sich der Aufwand im Vergleich zum Vorjahr.

## Personalaufwand

Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (FTE) umgerechnet 1.011 Mitarbeiter im Vergleich zu 946 im Vorjahr.

### Personalaufwand

| Tsd. EUR                                            | 2022           | 2021           | Veränderung |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Fixgehälter                                         | 98.860         | 84.423         | 17,1%       |
| Variable Gehälter                                   | 26.518         | 33.451         | -20,7%      |
| Sozialabgaben                                       | 20.887         | 17.120         | 22,0%       |
| Effekt langfristige variable Vergütung <sup>1</sup> | -2.084         | -1.221         | 70,7%       |
| Anteilsbasierte Vergütung                           | -725           | 1.393          | -152,1%     |
| Sonstige                                            | 4.464          | 4.058          | 10,0%       |
| <b>Gesamt</b>                                       | <b>147.919</b> | <b>139.224</b> | <b>6,2%</b> |

<sup>1</sup> Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung (Phantom Shares) aus Veränderungen des Aktienkurses

Angesichts der gestiegenen Mitarbeiterzahl erhöhte sich der Personalaufwand im Geschäftsjahr 2022 um 6,2% auf 147,9 Mio. EUR (2021: 139,2 Mio. EUR). Dies begründet sich im Wesentlichen aus der Übernahme von Whitehelm Capital zum 1. Februar 2022 (76 FTE zum 31. Dezember 2022) sowie aus der Übernahme von ADVANTAGE Investment Partners zum 1. Dezember 2022 (15 FTE zum 31. Dezember 2022).

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

Für die im Geschäftsjahr 2020 eingeführte anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung (LTI) für Führungskräfte wurde für das Geschäftsjahr 2022 ein Ertrag in Höhe von 0,7 Mio. EUR (2021: Aufwand 1,4 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 erhöhten sich 2022 um 10,7% auf 97,2 Mio. EUR, nach 87,8 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die Zusammensetzung der Position wird nachfolgend dargestellt:

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

| Tsd. EUR                                                     | 2022          | 2021          | Veränderung  |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten | 26.342        | 28.110        | -6,3%        |
| IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf          | 17.973        | 19.895        | -9,7%        |
| Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung                  | 3.761         | 3.490         | 7,8%         |
| Sonstige Steuern                                             | 3.095         | 2.465         | 25,6%        |
| KFZ- und Reisekosten                                         | 6.506         | 3.062         | 112,5%       |
| Werbekosten                                                  | 4.608         | 4.524         | 1,8%         |
| Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten   | 6.283         | 6.122         | 2,6%         |
| Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten                   | 5.077         | 4.801         | 5,8%         |
| Provisionen und sonstige Vertriebskosten                     | 1.425         | 1.561         | -8,7%        |
| Kosten für Management Services                               | 2.363         | 2.003         | 17,9%        |
| Freistellungen/Erstattungen                                  | 399           | 37            | 981,9%       |
| Spenden                                                      | 1.259         | 1.209         | 4,1%         |
| Sonstige                                                     | 18.128        | 10.543        | 71,9%        |
| <b>Gesamt</b>                                                | <b>97.218</b> | <b>87.822</b> | <b>10,7%</b> |

Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 26,3 Mio. EUR (2021: 28,1 Mio. EUR) beinhalten unter anderem:

- Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Integration von Whitehelm Capital in Höhe von 1,3 Mio. EUR (2021: 4,0 Mio. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Integration von ADVANTAGE Investment Partners in Höhe von 1,2 Mio. EUR (2021: 0 Mio. EUR)
- Projektbezogene Beratungsleistungen im Rahmen der Digitalisierung sowie Kosten der erstmaligen Prüfung, Erwerb und Einsatz neuer Technologien in Höhe von 0,8 Mio. EUR (2021: 4,8 Mio. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit personalbezogener Beratung in Höhe von 1,6 Mio. EUR (2021: 1,5 Mio. EUR)
- Abschlusskosten in Höhe von 1,7 Mio. EUR (2021: 1,4 Mio. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit der Rechtsberatung hinsichtlich der Umstrukturierung zu einer SE in Höhe von 0,4 Mio. EUR (2021: 0,5 Mio. EUR)

Die IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf sind leicht unter dem Vorjahresniveau, was auf den bereits hohen Standard an technologischen Innovationen und dem Digitalisierungsgrad zurückzuführen ist.

Der Anstieg der sonstigen Steuern ist auf einen Einmaleffekt für Sachverhalte in Bezug auf Umsatzsteuer für Vorjahre in den Niederlanden zurückzuführen.

Die KFZ- und Reisekosten sowie die Werbekosten beliefen sich nach den rückläufigen Reise- und Kontaktbeschränkungen im Zusammenhang mit der Covid-19 Pandemie erneut auf dem Niveau von 2020 bzw. 2019.

Der Anstieg der Kosten für Management Services begründet sich im Wesentlichen durch den Zukauf externer Projektmanagement Leistungen im Rahmen des RED (Immobilien Projektentwicklung) Projekts Carossa.

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.

### Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen

Diese Position beinhaltet einen Wertaufholungsertrag für sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte in Höhe von -0,2 Mio. EUR (2021: 0,6 Mio. EUR).

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

PATRIZIA vereinnahmte im Berichtsjahr 2022 ein Ergebnis aus Beteiligungen in Höhe von 34,0 Mio. EUR (2021: 35,6 Mio. EUR; -4,5%). Der positive Beitrag ist im Wesentlichen auf das Co-Investment Dawonia zurückzuführen. Insgesamt konnten für das Co-Investment Dawonia Beteiligungserträge in Höhe von 33,1 Mio. EUR (2021: 34,7 Mio. EUR) vereinnahmt werden.

Das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen beträgt insgesamt -0,6 Mio. EUR (2021: 5,1 Mio. EUR). Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus geplant niedrigeren Erträgen aus dem Co-Investment WohnModul I SICAV-FIS sowie der Bewertung von Technologie-Investments.

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.

#### Beteiligungsergebnis

| Tsd. EUR                                                 | 2022          | 2021          | Veränderung    |
|----------------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Dawonia GmbH                                             | 33.121        | 34.682        | -4,5%          |
| Co-Investments in Großbritannien (Aviemoore und Citruz)  | 21            | 69            | -69,8%         |
| Seneca                                                   | 138           | 153           | -10,0%         |
| TRIUVA                                                   | 16            | 21            | -25,1%         |
| Publikumsfondsgeschäft                                   | 667           | 168           | 298,0%         |
| Sonstige                                                 | 72            | 545           | -86,8%         |
| <b>Ergebnis aus Beteiligungen</b>                        | <b>34.034</b> | <b>35.638</b> | <b>-4,5%</b>   |
| <b>Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen</b> | <b>-622</b>   | <b>5.138</b>  | <b>-112,1%</b> |
| <b>Gesamt</b>                                            | <b>33.413</b> | <b>40.776</b> | <b>-18,1%</b>  |

## Reorganisationsergebnis

Ein Großteil der Reorganisationsaufwendungen betraf das im November 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 führen wird. Die hierfür notwendigen Rückstellungen für den Personalaufwand wurden insbesondere im vierten Quartal des Geschäftsjahres gebildet.

## Konzernjahresüberschuss

Im Jahr 2022 ist der Konzernjahresüberschuss der PATRIZIA auf 7,2 Mio. EUR gesunken (2021: 51,8 Mio. EUR; -86,0%).

### Herleitung Konzernjahresüberschuss

| Tsd. EUR                                                                                                                                 | 2022           | 2021           | Veränderung   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>EBITDA</b>                                                                                                                            | <b>78.933</b>  | <b>128.922</b> | <b>-38,8%</b> |
| Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen | -43.371        | -35.611        | 21,8%         |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>                                                                                            | <b>35.562</b>  | <b>93.311</b>  | <b>-61,9%</b> |
| Finanzerträge                                                                                                                            | 2.689          | 1.898          | 41,6%         |
| Finanzaufwendungen                                                                                                                       | -8.039         | -6.753         | 19,1%         |
| Sonstiges Finanzergebnis                                                                                                                 | -8.979         | 194            | <-1.000,0%    |
| Währungsergebnis                                                                                                                         | -477           | -942           | -49,4%        |
| <b>Finanzergebnis</b>                                                                                                                    | <b>-14.807</b> | <b>-5.603</b>  | <b>164,3%</b> |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>                                                                                                        | <b>20.755</b>  | <b>87.708</b>  | <b>-76,3%</b> |
| Ertragsteuern                                                                                                                            | -13.506        | -35.900        | -62,4%        |
| <b>Konzernjahresüberschuss</b>                                                                                                           | <b>7.249</b>   | <b>51.808</b>  | <b>-86,0%</b> |

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

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Herleitung erläutert.

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

Die Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Finanzinvestitionen und Sachanlagen erhöhten sich auf 43,4 Mio. EUR (2021: 35,6 Mio. EUR; 21,8%) und beinhalten hauptsächlich Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge (weitere Informationen sind im Kapitel 4.3 des Konzernanhangs zu finden) und Lizenzen in Höhe von 14,9 Mio. EUR (2021: 15,8 Mio. EUR), Abschreibungen auf Nutzungsrechte von 10,5 Mio. EUR (2021: 11,5 Mio. EUR) sowie Abschreibungen auf Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung von 10,2 Mio. EUR (2021: 6,5 Mio. EUR).

Der Anstieg der Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Finanzinvestitionen und Sachanlagen begründet sich im Wesentlichen aus der unterjährig erfassten außerplanmäßigen Abschreibung des Geschäfts- oder Firmenwerts der Zahlungsmittel generierenden Einheit BrickVest in Höhe von 5,4 Mio. EUR. Der Grund für die außerplanmäßige Abschreibung basiert auf strategischen Entscheidungen der Geschäftsführung.

### Finanzergebnis

Die Finanzerträge stiegen auf 2,7 Mio. EUR, nach 1,9 Mio. EUR in 2021 (41,6%) und resultieren im Wesentlichen aus Termingeldern und Bankbeständen, befristeten Darlehen von Investitionsgesellschaften und Zinsen sowie Zinserstattungen vom Finanzamt.

Den Finanzerträgen standen Finanzaufwendungen in Höhe von 8,0 Mio. EUR gegenüber (2021: 6,8 Mio. EUR; +19,1%), insbesondere Zinsen für Schuldscheindarlehen, Zinsänderung von Pensionsverpflichtungen sowie Effekte aus der Aufzinsung von Earn-Out Verbindlichkeiten.

Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von -9,0 Mio. EUR (2021: +0,2 Mio. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen im Zuge der Neubewertung finanzieller Vermögenswerte. Dies begründet sich in der außerplanmäßigen Wertminderung von Wandeldarlehen.

Zum 31. Dezember 2022 belief sich das Währungsergebnis auf -0,5 Mio. EUR (2021: -0,9 Mio. EUR). Es setzt sich zusammen aus realisierten Währungseffekten in Höhe von 1,9 Mio. EUR (2021: -2,5 Mio. EUR) sowie nicht-zahlungswirksamen Währungseffekten in Höhe von insgesamt -2,3 Mio. EUR (2021: 1,5 Mio. EUR).

## Ertragsteuern

Im Geschäftsjahr 2022 betrug der Steueraufwand 13,5 Mio. EUR, nach 35,9 Mio. EUR im Vorjahr (-62,4%). Die größten enthaltenen Positionen sind Ertragsteuern für das laufende Jahr (15,2 Mio. EUR), Ertragsteuern für das Vorjahr (3,5 Mio. EUR) sowie Latente Steuern (5,2 Mio. EUR).

## Detaillierte Überleitung zum EBITDA

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

### Detaillierte Herleitung des EBITDA

| Tsd. EUR                                                                                                       | 2022            | Tabelle im aktuellen Bericht                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)                                                          | 231.544         | Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt                                       |
| Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)                      | 9.490           | Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt                                       |
| <b>Verwaltungsgebühren</b>                                                                                     | <b>241.034</b>  |                                                                              |
| <b>Transaktionsgebühren</b>                                                                                    | <b>22.499</b>   | Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt                                       |
| Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)                                                  | 40.791          | Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt                                       |
| Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)                                                    | 20.408          | Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt                                       |
| <b>Leistungsabhängige Gebühren</b>                                                                             | <b>61.199</b>   |                                                                              |
| <b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>                                                                             | <b>324.731</b>  | Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt                                       |
| Verkaufserlöse aus Principal Investments                                                                       | 44.415          | Umsatzerlöse                                                                 |
| Bestandsveränderungen                                                                                          | -41.266         | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung                                          |
| Materialaufwand                                                                                                | -7.608          | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung                                          |
| Mieterlöse                                                                                                     | 5.119           | Umsatzerlöse                                                                 |
| Umsatzerlöse aus Nebenkosten                                                                                   | 160             | Umsatzerlöse                                                                 |
| <b>Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands</b>                                                           | <b>820</b>      |                                                                              |
| Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen                                                              | -622            | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung                                          |
| Verbleibendes Ergebnis aus Beteiligungen                                                                       | 4.136           | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung & Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt |
| <b>Co-Investment Ergebnis</b>                                                                                  | <b>3.515</b>    |                                                                              |
| <b>Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments</b>                                        | <b>4.335</b>    |                                                                              |
| Personalaufwand                                                                                                | -147.919        | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung                                          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                             | -97.218         | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung                                          |
| Aufwand für bezogene Leistungen                                                                                | -22.740         | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung                                          |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                                                  | 10.477          | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung                                          |
| Sonstige Umsatzerlöse                                                                                          | 1.761           | Umsatzerlöse                                                                 |
| Erträge aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen                                                       | 18.087          | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung                                          |
| Aufwand aus Entkonsolidierung von Tochterunternehmen                                                           | -2.416          | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung                                          |
| Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten | -203            | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung                                          |
| Reorganisationsaufwand                                                                                         | -9.963          | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung                                          |
| <b>Nettoaufwandsposten</b>                                                                                     | <b>-250.132</b> |                                                                              |
| <b>EBITDA</b>                                                                                                  | <b>78.933</b>   |                                                                              |

## 2.4.3 Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

### PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

| Tsd. EUR                                               | 31.12.2022   | 31.12.2021   | Veränderung     |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|
| Bilanzsumme                                            | 2.045.874    | 2.061.457    | -0,8%           |
| Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter) | 1.258.992    | 1.282.809    | -1,9%           |
| <b>Eigenkapitalquote</b>                               | <b>61,5%</b> | <b>62,2%</b> | <b>-0,7 PP</b>  |
| Bankguthaben und Kassenbestand                         | 349.518      | 341.260      | 2,4%            |
| + Termingelder                                         | 72.380       | 210.831      | -65,7%          |
| - Bankdarlehen                                         | -91.688      | -171.095     | -46,4%          |
| - Schuldscheindarlehen                                 | -158.000     | -234.000     | -32,5%          |
| = Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)          | 172.209      | 146.995      | 17,2%           |
| <b>Netto-Eigenkapitalquote<sup>1</sup></b>             | <b>70,1%</b> | <b>74,6%</b> | <b>-2,00 PP</b> |

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

PP = Prozentpunkt

### Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns ist bei 2,0 Mrd. EUR zum 31. Dezember 2022 nahezu stabil geblieben (31. Dezember 2021: 2,1 Mrd. EUR).

### Eigenkapital

Das Eigenkapital (ohne nicht beherrschende Gesellschafter) reduzierte sich moderat auf 1,3 Mrd. EUR zum Jahresende 2022 (31. Dezember 2021: 1,3 Mrd. EUR). Dies ist unter anderem auf die Reduzierung der Kapitalrücklage aufgrund des im Geschäftsjahr durchgeführten Aktienrückkaufprogramms zurückzuführen, wodurch PATRIZIA eigene Aktien für insgesamt 42,6 Mio. EUR erworben hat. Des Weiteren wirkte sich der auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallene Anteil des Konzernjahresüberschusses 2022 abzüglich der im Geschäftsjahr erfolgten Dividendenausschüttung an die Aktionäre für das Geschäftsjahr 2021 negativ auf das Eigenkapital zum Jahresende aus. Hingegen erhöhte sich die Folgebewertung von Beteiligungen und Ansprüchen auf leistungsabhängige Gebühren gemäß des Rechnungslegungsstandards IFRS 9, die das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr um 10,5 Mio. EUR erhöhte. Zur weiteren Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen. Die Eigenkapitalquote veränderte sich nur leicht.

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 31.12.2022

|                                                                       | Assets under Management | Investmentkapital (Fair Value) | Investmentkapital (Anschaffungskosten) | Beteiligung |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|-------------|
|                                                                       | Mio. EUR                | Mio. EUR                       | Mio. EUR                               | in %        |
| <b>Drittgeschäft</b>                                                  | <b>49.225,3</b>         | <b>0,0</b>                     |                                        |             |
| <b>Co-Investments</b>                                                 | <b>9.910,0</b>          | <b>589,3</b>                   | <b>113,6</b>                           |             |
| <b>Immobilien Wohnen</b>                                              | <b>5.457,6</b>          | <b>522,9</b>                   | <b>53,3</b>                            |             |
| davon Dawonia GmbH                                                    | 5.457,6                 | 177,7 <sup>1</sup>             | 51,7                                   | 5,1         |
| davon Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche                 |                         | 343,6 <sup>1</sup>             | 0,0                                    | 0,1         |
| <b>Immobilien Mischfonds</b>                                          | <b>2.664,4</b>          | <b>16,8</b>                    | <b>15,6</b>                            |             |
| <b>Immobilien Gewerbe</b>                                             | <b>684,9</b>            | <b>15,3</b>                    | <b>10,7</b>                            |             |
| <b>Infrastruktur</b>                                                  | <b>1.103,0</b>          | <b>34,3</b>                    | <b>34,0</b>                            |             |
| <b>Principal Investments</b>                                          | <b>1,8</b>              | <b>2,2</b>                     |                                        |             |
| <b>Sonstige Bilanzpositionen</b>                                      |                         | <b>409,2</b> <sup>2</sup>      |                                        |             |
| <b>Gebundenes Investmentkapital</b>                                   | <b>59.137,1</b>         | <b>1.000,6</b>                 |                                        |             |
| Verfügbare Liquidität                                                 |                         | 375,1                          |                                        |             |
| <b>Gesamtes Investmentkapital</b>                                     | <b>59.137,1</b>         | <b>1.417,0</b>                 |                                        |             |
| davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)                             |                         | 158,0                          |                                        |             |
| davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter) |                         | 1.259,0                        |                                        |             |

<sup>1</sup> Nach Abzug von latenten Steuern gemäß IFRS 9

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

Mit dem Anteil an der Dawonia GmbH hält die PATRIZIA eine Beteiligung an einem sehr attraktiven Wohnimmobilien-Portfolio. Mit rund 30.000 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 S.C.S. (in der Tabelle: Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche) beteiligt, woraus PATRIZIA eine variable Gewinnbeteiligung im Zusammenhang mit der DawoniaBeteiligung zusteht. Das Investorenkonsortium und PATRIZIA haben kürzlich vereinbart, die Investitionsphase des Fonds mittelfristig zu verlängern. Die initiale Investitionsphase war bisher auf 10 Jahre angelegt und hätte ursprünglich im Jahr 2023 enden können. 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.

## Kapitalstruktur

### Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns reduzierten sich zum 31. Dezember 2022 im Vergleich zum 31. Dezember 2021 von 405,1 Mio. EUR auf 249,7 Mio. EUR. Das im Jahr 2017 aufgenommene Schuldscheindarlehen in Höhe von 300,0 Mio. EUR, besteht aus drei Tranchen mit einer Laufzeit von fünf, sieben und zehn Jahren und ist zum Teil fest und zum Teil variabel verzinst – im Durchschnitt mit 1,5% pro Jahr. Im ersten Halbjahr 2022 erfolgte eine Tilgung des Schuldscheindarlehens in Höhe von 76,0 Mio. EUR. Der Restwert des Schuldscheindarlehens zum 31. Dezember 2022 wird unter den langfristigen Schuldscheindarlehen (158,0 Mio. EUR) bilanziert. Bei den kurzfristigen Bankdarlehen in Höhe von 91,7 Mio. EUR handelt es sich im Wesentlichen um kurzfristige Darlehen, die im Zusammenhang mit temporär gehaltenen Immobilien den Konzern in den Folgeperioden über Publikumsfonds verlassen werden.

Gegenüber dem Jahresende 2021 entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt:

#### Finanzverbindlichkeiten

| Tsd. EUR                             | 31.12.2022     | 31.12.2021     | Veränderung   |
|--------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Langfristige Schuldscheindarlehen    | 158.000        | 158.000        | 0,0%          |
| Kurzfristige Schuldscheindarlehen    | 0              | 76.000         | -100,0%       |
| Kurzfristige Bankdarlehen            | 91.688         | 171.095        | -46,4%        |
| <b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>249.688</b> | <b>405.095</b> | <b>-38,4%</b> |

Für ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten wird auf Kapitel 4.1.10 des Konzernanhangs verwiesen.

### Liquidität

Zum 31. Dezember 2022 besitzt PATRIZIA verfügbare liquide Mittel in Höhe von 375,1 Mio. EUR im Vergleich zu 512,7 Mio. EUR zum Jahresende 2021.

#### Verfügbare Liquidität

| Tsd. EUR                                                  | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Bankguthaben und Kassenbestand                            | 349.518        | 341.260        |
| Termingelder                                              | 72.380         | 210.831        |
| <b>Liquidität</b>                                         | <b>421.898</b> | <b>552.090</b> |
| Regulatorische Reserve KVGs                               | -41.265        | -37.548        |
| Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften | -5.518         | -1.859         |
| <b>Verfügbare Liquidität</b>                              | <b>375.115</b> | <b>512.683</b> |

Die Liquidität insgesamt beträgt zum 31. Dezember 2022 421,9 Mio. EUR (31. Dezember 2021: 552,1 Mio. EUR). Über diesen Betrag kann PATRIZIA aber nicht komplett frei verfügen. Für Kapitalverwaltungsgesellschaften und die Publikumsfonds müssen Zahlungsmittel in Höhe von insgesamt 41,3 Mio. EUR dauerhaft vorgehalten werden, um die entsprechenden regulatorischen Anforderungen zu erfüllen.

Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Reduzierung der Termingelder zurückzuführen.

## Kapitalflussrechnung

Der **Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit** betrug im Berichtsjahr 120,9 Mio. EUR, nach 29,3 Mio. EUR im Jahr 2021. Die Veränderung zum Vorjahr resultiert 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“ zu entnehmen sind. Weiterhin war die temporäre Konsolidierung von Investmentobjekten für den Anstieg verantwortlich.

Der **Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit** führte im Berichtsjahr zu einem Mittelzufluss von 76,8 Mio. EUR (2021: Abfluss von -42,5 Mio. EUR) und ist im Wesentlichen bedingt durch Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen (davon im Wesentlichen Termingelder), erhaltene Rückzahlungen von Darlehen, Einzahlungen aus Ausschüttungen und Kapitalrückführungen von at-equity-bilanzierten Unternehmen sowie Einzahlungen aus Entkonsolidierungen. Gegenläufig ergaben sich Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren, kurzfristigen Anlagen sowie sonstige Ausleihungen sowie Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** belief sich auf -186,9 Mio. EUR, nach -144,6 Mio. EUR im Vorjahr. Zu den wichtigsten Komponenten der Finanzierungstätigkeit im Jahr 2022 zählten Darlehenstilgungen, unter anderem für das Schulscheindarlehen in Höhe von -76,0 Mio. EUR, sowie die Dividendenausschüttung in Höhe von -28,4 Mio. EUR an die Aktionäre der ehemaligen PATRIZIA AG. Außerdem wurde ein Aktienrückkaufprogramm mit einem Volumen von knapp -42,6 Mio. EUR durchgeführt.

Die **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds** summierte sich somit auf 10,9 Mio. EUR (2021: -157,8 Mio. EUR) und was zu einem Anstieg des Finanzmittelfonds von 341,3 Mio. EUR Ende 2021 auf 349,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2022 führte.

### Kurzfassung der Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

| Tsd. EUR                                                | 2022           | 2021           |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit                | 120.907        | 29.341         |
| Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit | 76.847         | -42.497        |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit                 | -186.872       | -144.633       |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds      | 10.882         | -157.789       |
| <b>Finanzmittelfonds zum 01.01.</b>                     | <b>341.260</b> | <b>495.454</b> |
| Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds      | -2.623         | 3.595          |
| <b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>                     | <b>349.518</b> | <b>341.260</b> |

#### 2.4.4 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 46,2 Mio. EUR (2021: 39,1 Mio. EUR; +18,1%), die sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften ergeben. Die Position **andere aktivierte Eigenleistungen und Erträge** ist im Jahr 2022 auf 17,7 Mio. EUR (2021: 9,6 Mio. EUR) gestiegen und setzt sich vorwiegend aus dem Verschmelzungsgewinn der PATRIZIA Logistics Management Europe N.V. auf die PATRIZIA SE (6,1 Mio. EUR; 2021: 0 Mio. EUR), Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (5,5 Mio. EUR; 2021: 4,6 Mio. EUR) und Erträgen aus realisierten Kursschwankungen (3,4 Mio. EUR; 2021: 3,1 Mio. EUR) zusammen.

Der **Materialaufwand** ist auf 0,7 Mio. EUR gestiegen. Der **Personalaufwand** verringerte sich um -11,0 % auf 33,4 Mio. EUR (2021: 37,5 Mio. EUR). Dies resultiert im Wesentlichen aus der Reduzierung von variablen Gehaltsbestandteilen (Jahresdurchschnitt: 246 FTEs; 2021: 233 FTEs). Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sowie sonstige betriebliche Aufwendungen** verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um -16,9 Mio. EUR (-21,3%) auf 62,4 Mio. EUR (2021: 79,3 Mio. EUR). Die Position **Beteiligungserträge, Abschreibungen auf Finanzanlagen sowie Gewinnabführungen- und Verlustübernahmen** reduzierte sich um -39,5 Mio. EUR auf 45,3 Mio. EUR (2021: 84,8 Mio. EUR). Dies resultiert im Wesentlichen aus außerplanmäßigen Abschreibungen von Beteiligungen an Tochtergesellschaften in Höhe von -54,2 Mio. EUR (Vorjahr: -42,1 Mio. EUR) und einen niedrigeren Saldo aus Ergebnisabführungen in Höhe von 89,4 Mio. EUR (Vorjahr: 107,1 Mio. EUR). Das **Zinsergebnis** hat sich auf -1,7 Mio. EUR (2021: -3,1 Mio. EUR) verbessert. Ausschlaggebend hierfür waren in erster Linie niedrigere Zinsaufwendungen. Die Steuern haben sich um 0,7 Mio. EUR auf 15,4 Mio. EUR im Jahr 2022 erhöht.

Daraus ergibt sich für das Berichtsjahr 2022 ein Jahresfehlbetrag der PATRIZIA SE nach HGB von -4,4 Mio. EUR (2021: Jahresfehlbetrag -1,5 Mio. EUR), der zusammen mit dem Gewinnvortrag von 397,7 Mio. EUR und der Verrechnung des Unterschiedsbetrags zwischen dem rechnerischen Wert und den Anschaffungskosten beim Erwerb eigener Anteile von -21,9 Mio. EUR den Bilanzgewinn der Gesellschaft bildet. Dieser Bilanzgewinn verminderte sich von 426,1 Mio. EUR im Jahr 2021 auf 371,4 Mio. EUR im Jahr 2022.

Es wird von einer positiven Entwicklung der PATRIZIA SE im Geschäftsjahr 2023 ausgegangen. Für weitere Informationen wird auf den Prognosebericht des Konzerns (Kapitel 5) verwiesen.

**Kurzfassung der Bilanz der PATRIZIA SE**

| Tsd. EUR                            | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Anlagevermögen                      | 620.335          | 460.774          |
| Umlaufvermögen                      | 527.156          | 702.069          |
| Aktive Rechnungsabgrenzungsposten   | 4.314            | 3.828            |
| <b>Bilanzsumme Aktiva</b>           | <b>1.151.806</b> | <b>1.166.671</b> |
| Eigenkapital                        | 641.352          | 698.490          |
| Rückstellungen                      | 150.614          | 32.580           |
| Verbindlichkeiten                   | 359.074          | 434.738          |
| Passiver Rechnungsabgrenzungsposten | 765              | 863              |
| <b>Bilanzsumme Passiva</b>          | <b>1.151.806</b> | <b>1.166.671</b> |

**Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der PATRIZIA SE**

| Tsd. EUR                                                                                                      | 2022           | 2021           | Veränderung   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Umsatzerlöse                                                                                                  | 46.189         | 39.094         | 18,1%         |
| Andere aktivierte Eigenleistungen und Erträge                                                                 | 17.748         | 9.639          | 84,1%         |
| Materialaufwand (Aufwand für bezogene Leistungen)                                                             | -745           | -374           | 99,3%         |
| Personalaufwand                                                                                               | -33.353        | -37.485        | -11,0%        |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sowie sonstige betriebliche Aufwendungen | -62.383        | -79.316        | -21,3%        |
| Beteiligungserträge, Abschreibungen auf Finanzanlagen sowie Gewinnabführungen- und Verlustübernahmen          | 45.264         | 84.760         | -46,6%        |
| Zinsergebnis                                                                                                  | -1.737         | -3.132         | -44,6%        |
| Steuern                                                                                                       | -15.427        | -14.676        | 5,1%          |
| <b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>                                                                      | <b>-4.444</b>  | <b>-1.491</b>  | <b>198,1%</b> |
| Gewinnvortrag                                                                                                 | 397.737        | 449.986        | -11,6%        |
| Verrechnung Unterschiedsbetrag aus Erwerb eigener Aktien                                                      | -21.933        | -22.442        | -2,3%         |
| <b>Bilanzgewinn</b>                                                                                           | <b>371.360</b> | <b>426.053</b> | <b>-12,8%</b> |

## 3 Weitere Angaben

### 3.1 Übernahmerelevante Angaben

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

#### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, Ausstattung

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 2022 6.176.119 eigene Aktien. Das in der Konzernbilanz ausgewiesene gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt entsprechend 86.175.357 EUR. Weitere Details finden sich im Konzernanhang unter 4.11 Eigenkapital.

#### 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 von mehr als zehn Prozent des Kapitals

Wolfgang Egger, Mitglied des Verwaltungsrats und geschäftsführender Direktor der PATRIZIA SE, hielt zum 31. Dezember 2022 über die First Capital Partner GmbH, an der er über die we holding GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 51,81% an der Gesellschaft.

#### Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Es existieren keine Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen.

#### Stimmrechtskontrollen bei Beteiligung von Arbeitnehmern am Kapital

Es existieren keine Stimmrechtskontrollen.

#### Ernennung und Abberufung von Mitgliedern des Verwaltungsrats und von geschäftsführenden Direktoren, Satzungsänderungen

Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Verwaltungsrats regeln § 28 und § 29 SEAG i.V.m 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 und Verwaltungsrats zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien

Die folgenden Beschlüsse wurden vor der am 15. Juli 2022 wirksam gewordenen Umwandlung für die PATRIZIA AG 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.

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

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 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 sonstiger Organwalter 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.

## **3.2 Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung – Angaben nach § 289f HGB und § 315d HGB**

Der Verwaltungsrat hat am 15. März 2023 gemäß § 289f HGB und § 315d HGB eine Erklärung zur Unternehmensführung abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft öffentlich zugänglich gemacht:

<https://www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/>.

## **3.3 Deutscher Corporate Governance Kodex – Angaben nach § 161 AktG**

Am 14. Dezember 2022 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 (DCGK 2022) verabschiedet. Den Empfehlungen wurde im Laufe des Jahres bis auf wenige Ausnahmen entsprochen. Die aktuelle sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind gleichfalls auf der PATRIZIA Internetseite dauerhaft öffentlich zugänglich:

<https://www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/entsprechenserklaerungen>.

## **3.4 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

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

Ausführliche Informationen zu Geschäftsvorfällen mit nahestehenden Unternehmen und Personen finden sich im Konzernanhang im Kapitel 7.2.

## **3.5 Vergütungsbericht**

Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022 ist auf der PATRIZIA Internetseite öffentlich zugänglich:

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

## 4 Entwicklung der Chancen und Risiken

### 4.1 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. 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.

Die Gesamtverantwortung für das Risikomanagement liegt bei den geschäftsführenden Direktoren und dem Executive Committee der PATRIZIA SE. Die Überwachung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems werden von der Funktion Risk Management verantwortet. Das Chancenmanagement wird parallel zum Risikomanagement durchgeführt. Ziel ist es, frühzeitig relevante Informationen über Chancen und deren mögliche direkte und indirekte finanzielle Vorteile zu erkennen und diese zur nachhaltigen Sicherung und Steigerung des Unternehmenswertes zu verfolgen und zu steuern.

Die Hauptchancen für PATRIZIA liegen in der Erweiterung des aktuellen Produkt- und Kundenportfolios sowie in der Ausübung von strategischen Investitionen, einschließlich Mergers & Acquisitions (Fusionen und Übernahmen) und anderen alternativen Investitionsmöglichkeiten. Die beiden Abteilungen Products und Capital Markets (verantwortlich für Fundraising und die Betreuung der Kunden) entwickeln 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 Dekarbonisierung, Digitalisierung, Automatisierung und Technologie und Innovation gesehen, die gleichermaßen verfolgt werden, um ein kontinuierliches Wachstum und eine strategische Entwicklung sowie eine kontinuierliche operative Optimierung zu gewährleisten.

Im Rahmen des Corporate Governance Programms hat die 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, Risikofrüherkennungs- und -indikatorensysteme, 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. Die PATRIZIA hat daneben eine Committee-Struktur eingerichtet, um die Management Organe bestmöglich 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 Gesellschaften der PATRIZIA folgt den gesonderten gesetzlichen Anforderungen und der aufsichtsrechtlichen Regulierung und wird von allen regulierten Einheiten 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 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 das Executive Committee 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.

Vor dem Hintergrund der Umwandlung der Rechtsform der PATRIZIA in eine SE und im Kontext eines zunehmend diversifizierten internationalen Produktangebots in den Bereichen Immobilien und Infrastruktur sowie der deutlich gestiegenen Marktunsicherheiten wurde das Risikomanagementsystem im Jahresverlauf kontinuierlich evaluiert. 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. Mit der Stärkung der Position des Chief Risk Officers Ende des Jahres wird das Risikomanagement der PATRIZIA auch weiterhin den sich entwickelnden und steigenden Anforderungen an das Risikomanagementsystem gerecht werden.

Die Interne Revision der PATRIZIA überprüft das Risikomanagementsystem regelmäßig auf die Effizienz und Wirksamkeit. Neben der Risikomanagement Funktion werden in risikoorientierter Herangehensweise auch alle weiteren wesentlichen Geschäftsbereiche der PATRIZIA in die Prüfungsplanung einbezogen. Die geschäftsführenden Direktoren und das Executive Committee erhalten einen Jahresbericht über die Ergebnisse der Internen Revision. 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 an dem Modell der drei Verteidigungslinien bildet die Grundlage für eine stabile Corporate Governance.

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

Das zentrale Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung besteht darin, dass die Jahres- und Quartalsabschlüsse 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 Jahres- und Quartalsabschlüssen gemäß den aufsichtsrechtlichen und kapitalmarktrechtlichen Anforderungen gewähren. Gleichwohl kann das IKS keine absolute Sicherheit garantieren. 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 und den Jahresabschluss des Konzerns. Die konsequente Umsetzung des Vier-Augen-Prinzips stellt die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen in den rechnungslegungsbezogenen Prozessen sicher. Die Grundlage für das IKS bilden Richtlinien zur Funktionstrennung und unabhängige Genehmigungsprozesse, die durch standardisierte Kontroll- und Abstimmungsprozesse unterstützt werden. Alle Freigaben werden dokumentiert und archiviert.

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 Australien. 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.

### 4.3 Wichtige Chancen- und Risikokategorien

#### 4.3.1 Marktchancen und -risiken im wirtschaftlichen Umfeld

**Märkte allgemein:** Während das Jahr 2022 relativ positiv begann, wurde diese positive wirtschaftliche Dynamik schon bald, durch den Beginn der russischen Invasion in der Ukraine am 24. Februar überschattet. In Verbindung mit anderen makroökonomischen Belastungen, wie dem anhaltenden Handelskonflikt zwischen den USA und China und weiteren Störungen in den globalen Lieferketten, führte dies zu wesentlich höheren Inflationsraten als ursprünglich erwartet. Dies hat folglich zu einer deutlichen Straffung der Geldpolitik durch die Zentralbanken geführt. Trotz erheblicher Leitzinserhöhungen in den meisten entwickelten Volkswirtschaften, stiegen die Inflationsraten im Jahresverlauf in den USA auf einen hohen einstelligen und in Europa teils sogar auf niedrige zweistellige Werte. Ein verlangsamtes Wirtschaftswachstum, welches sich auch im Jahr 2023 zeigen dürfte, war die Folge. Die meisten Ökonomen gehen davon aus, dass die Zinssätze im Jahr 2023 ihren Höchststand erreichen werden, während das Wirtschaftswachstum, insbesondere in Europa, gedämpft bleiben wird. Die Inflation sollte sich in Folge von Basiseffekten in den nächsten 12 Monaten deutlich abschwächen, wenngleich sie im Jahresdurchschnitt immer noch über den Inflationszielen der Zentralbanken liegen dürfte.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

**Immobilienmärkte:** Die Teilung des Marktes in Sektoren und Teilsektoren mit schlechter Performance, wie z.B. Non-Food-Einzelhandel oder Hotels, und solche mit guter Performance, wie z.B. Lebensmitteleinzelhandel, Mehrfamilienhäuser oder Logistik, setzte sich auch 2022 fort. Aufgrund von Zinserhöhungen und steigenden Anleiherenditen hat sich die Dynamik dieser Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte 2022 jedoch deutlich verlangsamt. Dennoch profitieren die meisten Sektoren auch weiterhin von den Megatrends der Nachfrageseite, wie Urbanisierung oder dem anhaltenden Wachstum des E-Commerce sowie von weiteren Einschränkungen auf der Angebotsseite aufgrund gestiegener Baukosten. Infolge dieser Entwicklungen hat das Transaktionsvolumen im europäischen Immobiliensektor in der zweiten Jahreshälfte 2022 deutlich an Dynamik verloren. Im Gesamtjahr beläuft es sich auf rund 255,3 Mrd. EUR, gegenüber 348,9 Mrd. EUR im Jahr 2021 (-26,8%). Während für die erste Jahreshälfte 2023 weiterhin ein gedämpfter Investmentmarkt zu erwarten ist, sollte der Markt in der zweiten Jahreshälfte, bei sich stabilisierenden Leitzinsen, wieder an Dynamik gewinnen. Da die Mieternachfrage weitgehend robust zu bleiben scheint, wird ein intelligentes, zielgerichtetes Asset Management für den erfolgreichen Aufbau und die Verwaltung von Portfolios wichtiger denn je sein. Hinzu kommt, dass ein stark zunehmender Fokus auf nachhaltige Immobilien weitere Chancen auf den Immobilienmärkten schaffen dürfte.

Quelle: PATRIZIA House View, RCA

**Wohnimmobilienmarkt:** Der europäische Wohnimmobilienmarkt erwies sich in den vergangenen Jahren, aufgrund seiner äußerst robusten Fundamentalfaktoren, als einer der widerstandsfähigsten Sektoren. Die Urbanisierung schreitet voran und die großen erfolgreichen europäischen Städte wachsen weiter, während die Neubautätigkeit weit hinter dem Bedarf zurückbleibt und die hohe Nachfrage nicht decken kann. Folglich ist in diesen attraktiven Agglomerationsräumen auch weiterhin von geringen Leerstandsquoten und stabilen Mieteinnahmen auszugehen. Für Unsicherheit unter Investoren sorgt die wachsende Regulierung der Mietmärkte, die auf die Diskussion über die Erschwinglichkeit und die steigende Inflation zurückzuführen ist. Profunde Kenntnisse über die Spielregeln des Marktes sollten diese Bedenken allerdings mindern, da Regulierung auch zu größerer Vorhersehbarkeit und Stabilität der Märkte führt. Vor dem Hintergrund steigender Zinsen befinden sich auch die Renditen der europäischen Wohnungsmärkte unter Aufwärtsdruck, doch dürfte sich dieser Effekt aufgrund des weiteren deutlichen Anstiegs der Mieten und der anhaltenden Angebotsknappheit in Grenzen halten. Auch alternative Segmente des Wohnens rücken immer mehr in den Fokus der Investoren. Alternative Wohnformen wie Studentenwohnungen oder Wohngemeinschaften sind aufgrund ihrer Ausrichtung oft weniger reguliert und bieten im Vergleich

zum klassischen Mehrfamilienhaussegment eine Premium-Rendite. Insgesamt bieten die europäischen Wohnimmobilienmärkte, trotz der aktuellen Preisfindungsphase im Zuge steigender Zinsen, vorhersehbare und stabile Einkommensströme und somit Sicherheit und Inflationsschutz für Investoren.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

**Gewerbeimmobilienmarkt | Einzelhandel:** Der europäische Einzelhandelsmarkt muss sich weiterhin einigem Gegenwind stellen. Zu den Herausforderungen, die der wachsende Anteil des Online-Einzelhandels mit sich bringt, kommen die steigenden Lebenshaltungskosten und der damit verbundene Kaufkraftverlust hinzu. Die russische Invasion in der Ukraine und die daraus resultierende Energiekrise verstärken diesen Effekt noch. Der stationäre Handel dürfte weiter unter Druck bleiben, auch weil der strukturelle Wandel noch nicht abgeschlossen ist. Abseits des diskretionären Einzelhandels sind es vor allem der Lebensmitteleinzelhandel und Dinge des täglichen Bedarfs wie Drogeriemärkte, die sich weitgehend resistent zeigen und bei Investoren nach wie vor hoch im Kurs stehen. Auch Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker bieten weiterhin Chancen für Investoren. Die großen Herausforderungen, denen der Einzelhandelssektor gegenübersteht, machen ein tiefgreifendes Wissen über die jeweiligen Marktmechanismen und die lokalen Begebenheiten für erfolgreiche Investments unabdingbar.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

**Gewerbeimmobilienmarkt | Büro:** An den europäischen Büromärkten gab es im Jahr 2022 wieder mehr Nachfrage nach Büroflächen, auch weil wieder mehr Menschen in die Büros zurückkehrten und Nachholbedarf aus den Coronajahren bestand. Dabei verlangen Büromieter zunehmend nach neueren, moderneren Flächen, die höchsten Anforderungen an Nachhaltigkeit, Flexibilität und Aufenthaltsqualität entsprechen. Dies beschleunigt den Umzug aus älteren Flächen in neue moderne Flächen. Dies macht den Bürosektor instandhaltungsintensiver und lässt die Mieten für moderne Flächen steigen, da solche Flächen in den meisten Städten Mangelware sind. Die Nachfrage fokussiert sich somit hauptsächlich auf Top-Objekte. Allerdings ist damit zu rechnen, dass sich die makroökonomisch schwierige Lage im Jahresverlauf negativ auf die Nachfrage auswirken könnte. Dennoch versprechen Top-Objekte in Top-Lagen (CBDs) mittelfristig Mietwachstum.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

**Gewerbeimmobilienmarkt | Logistik:** Trotz makroökonomischen Gegenwinds ist die Nachfrage nach Logistikflächen an den europäischen Märkten weiterhin sehr hoch. Der Online-Handel, höhere Lagerbestände und zu einem gewissen Grad auch Near-Shoring sind die Haupttreiber dieser Nachfrage. In Folge der geringen Leerstände sind die Mietwachstumsprognosen für europäische Logistikimmobilien hoch. Auch wenn die aktuellen makroökonomischen Veränderungen nicht spurlos am Logistiksektor vorbeigehen werden, bleibt die Nachfrage seitens der Investoren besonders für urbane Logistikobjekte hoch, da für diesen Teilsektor nur sehr begrenzt Flächen zur Verfügung stehen und somit ein höheres Mietwachstum zu erwarten ist. Wie bei allen Sektoren gilt auch hier, dass profunde Kenntnisse der lokalen Marktbedingungen ausschlaggebend für erfolgreiche Investmentstrategien sind.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

**Infrastrukturmärkte:** Die höhere Inflation und die höheren Zinssätze im Jahr 2022 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, und obwohl das Transaktionsvolumen weltweit gesunken ist, haben sich im mittleren Marktsegment weiterhin Möglichkeiten ergeben. Generell profitiert der Infrastruktursektor weiterhin von globalen Megatrends: der Notwendigkeit einer Energiewende sowohl aus einer dekarbonisierten 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.

### 4.3.2 Betriebliche Risiken

**Allgemeine Risiken für das Geschäftsmodell:** Die Umsatzerlöse der PATRIZIA Gruppe hängen in hohem Maße von der Erzielung von Verwaltungsgebühren, Transaktionsgebühren und leistungsabhängigen Gebühren ab. 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 vorübergehend 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.

**An- und Verkauf von Immobilien:** Der Trend der starken Nachfrage nach Immobilien hat sich auch im Jahr 2022 abgeschwächt. Steigende Zinsen, steigende Inflation und steigende Baukosten in Kombination mit den makroökonomischen Risiken aus der Ukraine-Krise haben viele Investoren deutlich risikoaverser erscheinen 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 dieses Jahr, da Verkäufer und Käufer sich nicht auf ein Preisniveau einigen konnten. Dennoch blieb das Transaktionsvolumen im Zehn-Jahresdurchschnitt weiterhin auf einem sehr hohen Niveau, auch wenn es im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Rückgang gab. 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 Marktkennntnis attraktive Objekte und Portfolios für ihre Kunden zu akquirieren – durch die direkte Ansprache von Verkäufern und unter Umgehung von Wettbewerbssituationen – hier erwies sich die teilweise sehr starke Eigenkapitalausstattung unserer Investmentvehikel als klarer Vorteil.

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. Trotz des derzeit vorherrschenden Verkäufermarktes besteht grundsätzlich das Risiko, dass Verkäufe von Immobilien nicht zum angestrebten Preis realisiert werden können.

**IT-Sicherheit:** 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 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 insbesondere in der veränderten Risikosituation durch die Covid-19 Pandemie bewährt.

**Finanzierungsrisiken:** Aufgrund der soliden Bilanzstruktur und der guten Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung ist die Fremdfinanzierung auf Konzernebene für das Geschäftsmodell der PATRIZIA weiterhin von untergeordneter Bedeutung. Der geringe Restbestand an verwalteten eigenen Immobilien (Principal Investments) ist nicht mehr fremdfinanziert. Das Risiko, dass PATRIZIA für neue strategische Investments – in der Regel nur als Zwischenfinanzierung für Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Ziel der späteren Einbringung in institutionelle Fonds – kein Fremdkapital mehr zur Verfügung steht, ist derzeit gering. Im Mai 2022 wurde das im Jahr 2017 über 300 Mio. EUR aufgenommene unbesicherte Schuldscheindarlehen durch Eigenmittel um weitere 76 Mio. EUR auf 158 Mio. EUR zurückgeführt. 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.

Im Rahmen der Assets under Management übernimmt die PATRIZIA SE die Fremdkapitalbeschaffung als Dienstleistung. Diese Dienstleistung unterliegt grundsätzlich einem Finanzierungsrisiko im Falle einer Verschlechterung der Marktbedingungen. Nach den Auswirkungen der Covid-19 Pandemie war das Jahr 2022 massiv durch die Russland/Ukraine-Krise, die Energiekrise und die steigende Inflation beeinträchtigt, die den Finanzierungsmarkt entsprechend belasten. Dies hat sich sowohl in erhöhten Liquiditätskosten und einem Anstieg der Nettomargen als auch in einem massiven Anstieg der Zinseinstände widerspiegelt. Darüber hinaus zeigten sich die Finanzierungspartner bei der Kreditvergabe zurückhaltender. Ein weiterer Abschwung 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.

**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 die PATRIZIA jedoch keine unmittelbaren Risiken aus diesen Kennziffern.

**Zinsrisiken:** Zinsrisiken werden durch die Vereinbarung von überwiegend festen Zinssätzen sowie durch aktives Liquiditäts- und Zinsmanagement vermieden bzw. minimiert.

**Liquiditätsrisiko:** Das Risiko eines Liquiditätsengpasses ist derzeit nicht erkennbar: Zum 31. Dezember 2022 standen der PATRIZIA Gruppe Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 349,5 Mio. EUR sowie kurzfristige Anlagen in Höhe von 72,4 Mio. EUR zur Deckung des operativen Liquiditätsbedarfs und zur Refinanzierung zur Verfügung. Um eine mögliche Counterparty Risiko zu umgehen, sind die Anlagen der Liquidität auf 57 Finanzinstitute verteilt. Das maximale Anlagevolumen beträgt pro Bank 50 Mio. Euro. 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 eingesetzt werden. Im Rahmen eines Cash-Pooling-Verfahrens optimiert und steuert PATRIZIA die konzernweite Liquidität. Frühwarnindikatoren und eine umfassende rollierende Planung dienen gleichfalls der Vorbeugung und stellen sicher, dass auch ein unerwarteter Liquiditätsbedarf bedient werden kann.

**Währungsrisiko:** Die meisten Tochter- und Objektgesellschaften des Konzerns befinden sich in der Europäischen Währungsunion, hier besteht entsprechend kein Währungsrisiko. Eine Ausnahme bilden die Auslandsniederlassungen in USA, Kanada, Hongkong, Japan, Südkorea, Dänemark, Schweden, Schweiz, Polen, Singapur, Großbritannien und Australien, die sowohl Investment Management Mandate ausüben als auch An- und Verkäufe für die Fonds tätigen und im Rahmen von Co-Investments investieren. Zum 31. Dezember 2022 sind bei der PATRIZIA Gruppe 199,3 Mio. EUR in fremder Währung bilanziert. Nachdem die Beteiligungen an diesen Gesellschaften und die Gewährung von Gesellschafterdarlehen in der jeweiligen Landeswährung erfolgen, unterliegen die Tochter- und Objektgesellschaften dem Risiko schwankender Währungskurse. Mit zunehmender Expansion außerhalb der Eurozone könnte sich diese Position in Zukunft weiter erhöhen. Das gesamte Währungsrisiko des Konzerns wird regelmäßig überwacht und bewertet, um gegebenenfalls auftretenden Handlungsbedarf umgehend zu erkennen und Gegenmaßnahmen wie eine Währungssicherung einleiten zu können.

**Versicherungsschutz:** Sowohl die PATRIZIA als Unternehmen 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 unser 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, haben wir einige Gruppenrichtlinien eingeführt, die uns helfen, von Größenvorteilen zu profitieren, und unseren Vermittlern/Versicherungsanbietern helfen, unser Risikoprofil besser zu verstehen, um eine optimale Preisgestaltung und Abdeckung zu ermöglichen.

**Rechtliche Risiken:** PATRIZIA ist in unterschiedlichen Rechtskreisen vertreten. Einzelne Gesellschaften sind durch ihren Geschäftsbetrieb in verschiedenen Gerichtsprozessen und Schiedsverfahren involviert. Mitunter werden auch außergerichtlich Ansprüche gegen sie geltend gemacht. Durch die Überwachung unserer 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.

**Bilanzierungsrisiken:** Bei der Anwendung der Rechnungslegungsmethoden sind Ermessenentscheidungen zu treffen, die die im Abschluss ausgewiesenen Beträge erheblich beeinflussen können. Wesentliche Ermessensentscheidungen sind im Kapitel 3 des Konzernanhangs dargestellt.

**Steuerliche Risiken:** Aufgrund der Unsicherheiten in der steuerrechtlichen Beurteilung von Immobilientransaktionen und Verwaltungstätigkeiten bestehen für die Gesellschaften der PATRIZIA Gruppe 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.

**Operationelle Risiken:** 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. Aber auch weitere 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 Marktkompetenz besteht und der Wettbewerbsvorteil gefährdet wird. Den operationellen Risiken begegnet PATRIZIA mit entsprechenden Organisationsstrukturen, Verfahrensanweisungen 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 und Gehaltsüberprüfung und Arbeitsplatzkultur und
- Aufbau von Führungsqualitäten, z.B. durch Veranstaltungen für das Führungsteam vor Ort, Rotationsprogramme für junge Fachkräfte und qualitative/kulturelle Zielsetzungen.

#### 4.3.3 Partnerchancen und -risiken

**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 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 nachgelagerten Zinssätzen geführt. Dies hatte starke 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 verfügbar sind oder sich in der Auflegungsphase befinden. Auch 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 auch für die Betreuung und Optimierung der Objekte ihrer Kunden verantwortlich. Unzureichend ausgeführte Dienstleistungen könnten zur Unzufriedenheit bei den Kunden oder zu finanziellen Forderungen bis hin zum Verlust von Mandaten führen und die Ertragslage des Konzerns belasten. PATRIZIA hat ihr Geschäftsmodell auf potenziell abnehmendes Wachstum vorbereitet.

**Assets under Management | Co-Investments:** Über Co-Investments beteiligt sich PATRIZIA mit eigenem Geld am Fondseigenkapital. 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 in die Co-Investments

investierte Eigenkapital den im vorherigen Abschnitt beschriebenen vermögenswertbezogenen Risiken. Die größte Herausforderung besteht derzeit darin, geeignete Sachwerte zu identifizieren.

Die wichtigste Position in diesem Bereich ist das Dawonia-Co-Investment, wie im Kapitel 2.4.2 Ertragslage des Konzerns – Beteiligungen dieses Berichts beschrieben. Das Dawonia-Co-Investment unterliegt Bewertungsrisiken und kann durch die Wertveränderung des zugrunde liegenden Immobilienportfolios positiv/negativ beeinflusst werden. Das Gleiche gilt für die Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren im Zusammenhang mit dem Dawonia-Exit, die ebenfalls unter Beteiligungen verbucht werden.

**Einwerben von Eigenkapital:** 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 Limitquoten überschritten. Dies führte weder zu größeren erzwungenen Verkäufen, noch gingen einige Kunden neue Engagements ein. Als einer der Marktführer 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.

**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. 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 unsere Ergebnisse und Börsenkurse haben.

## 4.4 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

**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 Gesellschaft, 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 2022 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 daher als äußerst gering eingeschätzt. Auf Basis der verfügbaren Informationen und der mittelfristigen Planung für entscheidende Investments besteht zum 31. Dezember 2022 keine Indikation, dass die bestehende Risikolage die zukünftige Entwicklung oder die weitere Existenz der PATRIZIA allein und den PATRIZIA Konzern gefährden könnten.

## 4.5 Gesamtbetrachtung der ESG-Risiken

Das Executive Committee von PATRIZIA hat die übergreifende Verantwortung für das Management von ESG-Risiken, einschließlich klimabezogener Risiken. PATRIZIAs Sustainability Team spielt eine aktive Rolle bei der Unterstützung der Bewertung und des Managements von klimabezogenen Risiken und Chancen und arbeitet eng mit Vertretern relevanter Geschäftsfunktionen zusammen, um die Integration voranzutreiben. In Übereinstimmung mit den TCFD-Berichterstattungsrichtlinien hat PATRIZIA eine plattformweite Wesentlichkeitsbewertung sowohl der physischen Risiken als auch der Transitionsrisiken durchgeführt. Dazu wurde eine vorausschauende Szenarioanalyse durchgeführt, die von MSCIs branchenführendem Climate-Value-at-Risk-Tool bereitgestellt wurde, um die Exponierung gegenüber klimabezogenen Risiken und Chancen zu identifizieren. Dazu gehört auch die Quantifizierung des finanziellen Risikos, das in die Geschäftsplanung einfließt.

Das ESG Committee von PATRIZIA, das als zentrales Forum für die Integration von ESG im gesamten Unternehmen dient, stellt die Aufsicht über klimabezogene Risiken und Chancen durch die geschäftsführenden Direktoren sicher. Das ESG Committee berichtet regelmäßig an den Verwaltungsrat und das Executive Committee. Auf diesem Weg hat PATRIZIA eine unternehmensweite Net Zero Carbon Strategie definiert, die Schritte festlegt, wie die Transition zu einer kohlenstoffarmen Bewirtschaftung sowohl für die Unternehmenstätigkeit als auch für das verwaltete Vermögen identifiziert und gesteuert werden soll. Als Teil dieser Strategie hat sich PATRIZIA mittelfristige Ziele gesetzt, wie z.B. die Umsetzung eines Dekarbonisierungsplans für alle Assets bis 2025. Darüber hinaus ist Nachhaltigkeit, einschließlich klimabezogener Themen, ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und wird unter Aufsicht des Verwaltungsrats in den Zielen des Senior Managements verankert.

**Klimarisiken:** In Kombination mit den physischen Auswirkungen des Klimawandels stellen die zunehmenden klimabezogenen politischen Maßnahmen und die sich ändernden Marktanforderungen ein erhebliches Risiko für den Wert von Real Assets in allen Märkten und Assetklassen dar. Durch die Umsetzung neuer Vorschriften besteht die Gefahr, dass Assets, die den Dekarbonisierungsanforderungen nicht genüge tun, abgewertet werden oder zu „stranded assets“ werden. Wir haben daher die Verantwortung und treuhänderische Pflicht, eine effektive Dekarbonisierungsstrategie anzuwenden, um Assets zukunftssicher zu machen und den langfristigen Wert für unsere Kunden zu schützen und zu steigern.

PATRIZIA nutzt den Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM), der transparente, wissenschaftlich fundierte Dekarbonisierungspfade liefert, die mit den Pariser Klimazielen übereinstimmen, den globalen Temperaturanstieg auf 2°C zu begrenzen, mit Ambitionen in Richtung 1,5°C. Diese Pfade ermöglichen es PATRIZIA, den Dekarbonisierungsbedarf und die „Stranding“-Risiken ihres Immobilienportfolios zu modellieren, die mit vorzeitigem Wertverlust und Abschreibungen aufgrund sich ändernder Markterwartungen und gesetzlicher Vorschriften verbunden sind und zu den Transitionsrisiken gehören.

Im Einklang mit der Net Zero Carbon Strategie und den Dekarbonisierungszielen verfolgt PATRIZIA einen aktiven Managementansatz, um die Energie- und Wassereffizienz zu verbessern und den Carbon Footprint des Portfolios zu reduzieren.

**Transitionsrisiko:** Transitionsrisiken sind geschäftsbezogene Risiken, die sich aus gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen hin zu einer kohlenstoffarmen und klimafreundlicheren Zukunft ergeben. Diese Risiken können politische und regulatorische Risiken, technologische Risiken, Marktrisiken, Reputationsrisiken und rechtliche Risiken umfassen. In Anbetracht des langfristigen Charakters von Real Asset Investitionen besteht ein ständiges Risiko neuer Vorschriften und Steuern im Zusammenhang mit dem Klimawandel. Die durch PATRIZIA verwalteten Assets unterliegen einer zunehmenden Regulierung im Hinblick auf den Umwelt- und Klimaschutz. Dieses Transitionsrisiko gesetzlicher Änderungen wird genau überwacht, und Geschäftspartner, insbesondere Immobilienverwalter, werden verpflichtet, bei der Einhaltung der zunehmenden Anforderungen mitzuwirken und die Assets vor einem Wertverlust aufgrund politischer Änderungen zu schützen. PATRIZIA hat außerdem eine Arbeitsgruppe eingerichtet, die insbesondere die Umsetzung von Gesetzesänderungen überwacht und vorbereitet.

**Physische Risiken:** Physische Risiken beziehen sich auf Risiken, die sich aus den physischen Auswirkungen des Klimawandels und der Verschlechterung der Umwelt ergeben. Sie werden bei Neuakquisitionen in der Due-Diligence-Phase bewertet, wobei die Due-Diligence-Checkliste von PATRIZIA als Leitfaden dient. ESG-Due-Diligence-Berichte von Drittanbietern liefern ebenfalls eine detaillierte Bewertung der physischen Risiken. Darüber hinaus bewertet die Climate-Value-at-Risk-Analyse das physische Risiko unter Berücksichtigung des Überschwemmungsrisikos, der Exponierung gegenüber Stress aus hohen/niedrigen Temperaturen, der Exponierung gegenüber Stürmen und anderen länderspezifischen bzw. assetspezifischen Risiken, die berücksichtigt werden müssen. Für die als hochgradig risikobehaftet eingestuften Assets müssen Abhilfemaßnahmen festgelegt werden. Das Ergebnis der Checkliste ist für die Transaktionsteams ein zentraler Aspekt mit allen wesentlichen Erkenntnissen, einschließlich der physischen Risiken, und wird zentral vom Investment Committee der PATRIZIA geprüft. PATRIZIAs Head of Sustainability & Impact Investing ist Mitglied des Investment Committees.

PATRIZIA hat ESG-Risiken - einschließlich klimabezogener Risiken - in die Risikomanagementpolice und den Risikorahmen des Unternehmens sowie in die interne Berichterstattung integriert. Gemäß der von PATRIZIA durchgeführten Bewertung des Klimarisikos für das gesamte Immobilienportfolio liegt für die identifizierten physischen Risiken (wie Waldbrände, tropische Wirbelstürme, extreme Hitze, Überschwemmungen an Flüssen, extreme Kälte und Überschwemmungen an der Küste) der

Anteil der Vermögenswerte, die einem hohen/erheblichen potenziellen Risiko ausgesetzt sind, d.h. der Prozentsatz der Assets unter Management für Immobilien mit hohem Risiko im Bereich von 0% - 4% und der Prozentsatz der Immobilien-AUM mit erheblichem Risiko im Bereich von 0% - 2%. Darüber hinaus wird das Risiko des physischen Infrastrukturportfolios als gering eingestuft, da nur 14% der Werte auf potenziell hohe oder sehr hohe physische Risiken hinweisen, die wiederum von den Managementteams der Investmentunternehmen bewertet und/oder gemildert wurden.

Einen detaillierten Überblick über die Offenlegung klimabezogener finanzieller Risiken, einschließlich physischer Risiken und Transitionsrisiken, sowie über die Metriken zur Sicherstellung der Konsistenz mit den branchenspezifischen Best Practices finden Sie in der Taskforce on Climate-related Financial Disclosure Bericht (TCFD) von PATRIZIA in der nichtfinanziellen Erklärung des Geschäftsberichts im Kapitel 1.4.

## 5 Prognosebericht

### 5.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2022 war geprägt von zunehmenden globalen Herausforderungen und der Eskalation des Krieges in der Ukraine. Die daraus resultierenden Verwerfungen der weltweiten Lebensmittel- und Energieversorgung haben in den Industrieländern zu deutlich steigenden Inflationsängsten geführt und eine deutliche Straffung der Geldpolitik zur Folge gehabt. Für 2023 erwarten wir, dass die Leitzinsen in den meisten großen Industrieländern weiter steigen werden, bevor sie gegen Ende der ersten Jahreshälfte ihren Höchststand erreichen. Parallel dazu sollten die Inflationszahlen im Laufe des Jahres 2023 nicht zuletzt wegen Basiseffekten bei den Energiepreisen sinken, auch wenn sie im Jahresdurchschnitt über den Inflationszielen der Zentralbanken bleiben.

Mit dem Anstieg der Zinssätze in den entwickelten Volkswirtschaften hat sich das Renditegefälle zwischen Anleihen und Immobilien im Laufe des Jahres 2022 deutlich verringert und es wird voraussichtlich auch in der ersten Jahreshälfte 2023 weiter unter Druck stehen. Nachdem im Jahr 2022 sowohl auf den Aktien- als auch bei Rentenmärkten Wertverluste bei der Kapitalanlage zu beobachten waren, hat sich bei vielen institutionellen Investoren in Folge des „Zähler-Nenner-Effekts“, die Immobilienallokation erhöht, was zu einer verhaltenen Investitionstätigkeit im Jahresverlauf führte. Dieser Effekt wird sich 2023 voraussichtlich nicht wiederholen, so dass die Aktivität auf den Immobilienmärkten in der zweiten Jahreshälfte 2023 zunehmen dürfte.

Quellen: PATRIZIA, PATRIZIA House View

Aufgrund ihrer robusten Fundamentalfaktoren werden die europäischen Wohnimmobilienmärkte auch weiterhin im Fokus institutioneller Investoren stehen, trotz Unsicherheiten, die durch Leistbarkeits- und Regulierungsdiskussionen entstehen. In den attraktiven Agglomerationsräumen ist weiterhin von geringen Leerständen und steigenden Mieten auszugehen. Der Aufwärtsdruck auf die Renditen, der auf steigende Zinsen zurückgeht, wird im klassischen Mehrfamilienhaussegment nur begrenzte Auswirkungen haben. Investoren blicken aber zunehmend auch auf alternative Anlageklassen im Wohnsegment, wie studentisches Wohnen oder Seniorenwohnen. Diese Segmente sind häufig weniger reguliert und bieten ein Rendite-premium gegenüber dem Mehrfamilienhaussegment. Trotz der aktuellen Preisfindungsphase im Zuge steigender Zinsen, bieten die europäischen Wohnimmobilienmärkte somit insgesamt vorhersehbare und stabile Einkommensströme und damit Sicherheit und Inflationsschutz für Investoren.

Quellen: PATRIZIA, PATRIZIA House View

Auch die europäischen Logistikmärkte sind durch eine hohe Flächennachfrage geprägt und die Mietwachstumsprognosen für europäische Logistikimmobilien bleiben somit hoch. Haupttreiber sind hier der Onlinehandel, höhere Lagerbestände und zum Teil auch „Near-Shoring“ (Nahverlagerung als Gegensatz zur Verlagerung in ausländische Standorte). Auch wenn die aktuellen makroökonomischen Veränderungen nicht spurlos am Logistiksektor vorbeigehen werden, bleibt damit auch die Nachfrage seitens der Investoren hoch. Insbesondere urbane Logistikobjekte sind beliebt, da für diesen Teilssektor nur sehr begrenzt Flächen zur Verfügung stehen und somit ein höheres Mietwachstum zu erwarten ist.

Quellen: PATRIZIA, PATRIZIA House View

Die europäischen Büromärkte dürften sich weiterhin polarisieren. Das heißt die Nachfrage nach modernen Flächen, die höchsten Anforderungen an Nachhaltigkeit, Flexibilität und Aufenthaltsqualität entsprechen, steigt, während ältere Flächen an Interesse verlieren. Mietwachstum dürfte es mittelfristig vor allem für moderne Flächen in zentralen Lagen (CBDs) geben.

Gegenwind für den europäischen Einzelhandel besteht auch nach dem Auslaufen der Corona-Krise. Die steigende Inflation und die Auswirkungen des Russland-Ukraine-Krieges, sowie die damit verbundenen Kaufkraftverluste belasten den Sektor. Dies betrifft vor allem das High-Street-Segment, während resistenter Segmente wie der Lebensmitteleinzelhandel oder auch Dinge des täglichen Bedarfs wie Drogeriemärkte weiterhin Chancen bieten.

Quellen: PATRIZIA, PATRIZIA House View

Während steigende Zinssätze im Jahr 2023 für viele Anlageklassen weiterhin eine Herausforderung darstellen dürften, ist davon auszugehen, dass der Infrastruktursektor ein Fels in der Brandung gegen ihre Auswirkungen darstellen kann. Sektoren wie das Bildungs- und Gesundheitswesen verfügen über Vermögenswerte, die durch eine starke regulatorische Unterstützung gestützt werden und tendenziell eine relativ stabile Nachfrage über wirtschaftliche und politische Zyklen hinweg aufweisen. Darüber hinaus können echte Infrastrukturanlagen mit höherer Preissetzungsmacht aufgrund natürlicher Monopole und langfristiger vertraglich vereinbarter Cashflows einen größeren Schutz vor ungünstigen Marktbedingungen bieten. Darüber hinaus ist die Absicherung, die Infrastrukturanlagen mit vertraglich an die Inflation gebundenen Einnahmen bieten, in einem überdurchschnittlich inflationären Umfeld positiv.

Es ist davon auszugehen, dass auch säkulare Trends die Chancen im Jahr 2023 prägen werden, wobei die Dekarbonisierung weiterhin eine Schlüsselrolle spielt. Die Energieversorgung mit grünem Wasserstoff ist ein aufstrebendes Segment, ebenso wie der umweltfreundliche Verkehr in Europa, wo die längerfristigen EU-Ziele zur Emissionsreduzierung einen schrittweisen Wandel erfordern werden. Auch der jüngste Anstieg der Geschäftsabschlüsse im Telekommunikationssektor spiegelt den größeren Appetit auf die Digitalisierung und die Förderung nachhaltiger Ergebnisse durch „Smart Cities“ Technologie wider. Es wird erwartet, dass die erhöhten geopolitischen Risiken wahrscheinlich als Katalysator für die Dezentralisierung der Infrastruktur dienen werden, was zu einer größeren Anzahl kleinerer Infrastrukturprojekte führen und dementsprechend die mittelständische Infrastruktur unterstützen wird. Schließlich werden die jüngsten Steuerpakete zur Modernisierung der veralteten Infrastruktur sowohl kurz- als auch längerfristig erhebliche Begleitinvestitionen des Privatsektors erfordern.

## 5.2 Erwartete Entwicklung der Ertragslage und Prämissen zur Zielerreichung 2023 Konzern allgemein

PATRIZIA geht mit vorsichtigem Optimismus in das Jahr 2023. 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 in der zweiten Hälfte 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.

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.

Auf dieser Basis erwartet PATRIZIA trotz eines möglichen Bewertungsdrucks auf die AUM im Geschäftsjahr 2023 einen weiteren Anstieg der Assets under Management (AUM) auf eine Bandbreite zwischen 60,0 Mrd. EUR und 65,0 Mrd. EUR und damit verbunden einen weiteren Anstieg der wiederkehrenden Verwaltungsgebühren.

Das EBITDA für das Geschäftsjahr 2023 wird in einer Bandbreite zwischen 50,0 Mio. EUR und 90,0 Mio. EUR erwartet. Im Vergleich zum EBITDA des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von 78,9 Mio. EUR ist hierbei zu beachten, dass die Nettoaufwandsposten im Geschäftsjahr 2022 durch Ertragspositionen positiv beeinflusst waren, z.B. durch die gewinnbringende Veräußerung einer vorübergehend in der Bilanz gehaltenen Projektentwicklung ("Silver Swan"), die die Nettoaufwandsposten im Geschäftsjahr 2022 um 17,8 Mio. EUR reduzierten.

Die EBITDA-Marge wird entsprechend in einer Bandbreite zwischen 15,6% und 24,3% im Geschäftsjahr 2023 erwartet.

Die Details der Prognose für das Geschäftsjahr 2023 ergeben sich aus der folgenden Tabelle.

### Prognose für das Geschäftsjahr 2023

|                         |          | Bandbreite Prognose 2023 |       |       |       |
|-------------------------|----------|--------------------------|-------|-------|-------|
|                         |          | 2021 <sup>1</sup>        | 2022  | min   | max   |
| Assets under Management | Mrd. EUR | 48,6                     | 59,1  | 60,0  | 65,0  |
| EBITDA                  | Mio. EUR | 128,9                    | 78,9  | 50,0  | 90,0  |
| EBITDA Marge            |          | 36,5%                    | 24,0% | 15,6% | 24,3% |

<sup>1</sup> Die Vorjahreswerte wurden durch die Umstellung der finanziellen Leistungsindikatoren im Berichtsjahr angepasst.

## 5.3 Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Aktuell erwartet PATRIZIA keine signifikanten Veränderungen in der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft und des Konzerns im Jahr 2023. PATRIZIA erwartet aber auch im Jahr 2023 über erhebliche liquide Mittel zu verfügen, die die finanziellen Verbindlichkeiten aus dem Schuldscheindarlehen deutlich übersteigen werden.

## 5.4 Dividendenpolitik

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2022 schlagen die geschäftsführenden Direktoren und der Verwaltungsrat der PATRIZIA SE vor, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 371,4 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,33 EUR pro Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Dies entspräche einer Steigerung der Dividende pro Aktie um 3,1% 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 7,2 Mio. EUR. Der Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 wurde durch das temporär eingetrübte Marktumfeld und Einmaleffekte erheblich belastet. PATRIZIA verfügt jedoch weiterhin über ein robustes Geschäftsmodell, eine starke Bilanz und eine solide Cashflow-Generierung mit einem operativen Cashflow in Höhe von 120,9 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2022.

PATRIZIA hält grundsätzlich an der bisherigen Dividendenpolitik fest. Dies bedeutet, dass die Wachstumsraten der Verwaltungsgebühren und der Assets under Management gegenüber dem Vorjahr die Grundlage für den Dividendenvorschlag der geschäftsführenden Direktoren und des Verwaltungsrats der PATRIZIA SE bilden.

## 5.5 Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2023

### Vorsichtiger Optimismus für das Jahr 2023 mit Erwartung für weiteres AUM-Wachstum

PATRIZIA geht mit vorsichtigem Optimismus in das Jahr 2023. 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 in der zweiten Hälfte 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.

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 2023 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 21. März 2023

Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE



**Wolfgang Egger**  
Geschäftsführender  
Direktor, CEO



**Thomas Wels**  
Geschäftsführender  
Direktor, Co-CEO



**Christoph Glaser**  
Geschäftsführender  
Direktor, CFO

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

# Konzernabschluss

## Bilanz

zum 31. Dezember 2022

### Aktiva

| Tsd. EUR                                                          | Konzernanhang | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|
| <b>A. Langfristiges Vermögen</b>                                  |               |                  |                  |
| Geschäfts- oder Firmenwert                                        | 4.2           | 381.253          | 216.444          |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte                              | 4.3           | 107.134          | 91.742           |
| Software                                                          | 4.4           | 8.080            | 14.204           |
| Nutzungsrechte                                                    | 4.5           | 26.715           | 33.770           |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                        | 4.6           | 1.892            | 1.838            |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                                | 4.7           | 9.721            | 9.736            |
| Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen               | 4.8           | 6.545            | 23.747           |
| Beteiligungen                                                     | 4.1.2         | 664.612          | 633.976          |
| Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen                   | 4.1.3         | 28.194           | 33.914           |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte                              | 4.9           | 3.497            | 0                |
| Latente Steuern                                                   | 4.17.4        | 8.341            | 7.774            |
| <b>Summe langfristiges Vermögen</b>                               |               | <b>1.245.986</b> | <b>1.067.145</b> |
| <b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>                                  |               |                  |                  |
| Vorräte                                                           | 4.10          | 159.781          | 169.796          |
| Wertpapiere                                                       | 4.1.5         | 29.602           | 15.752           |
| Kurzfristige Finanzderivate                                       | 4.1.6         | 444              | 0                |
| Kurzfristige Steueransprüche                                      | 4.17.1        | 29.312           | 28.448           |
| Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 4.1.7         | 231.231          | 439.056          |
| Bankguthaben und Kassenbestand                                    | 4.1.9         | 349.518          | 341.260          |
| <b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>                               |               | <b>799.888</b>   | <b>994.312</b>   |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                |               | <b>2.045.874</b> | <b>2.061.457</b> |

## Passiva

| Tsd. EUR                                                                  | Konzernanhang | 31.12.2022       | 31.12.2021       |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                    |               |                  |                  |
| Gezeichnetes Kapital                                                      | 4.11          | 86.175           | 88.620           |
| Kapitalrücklage                                                           | 4.11          | 67.181           | 89.831           |
| Gewinnrücklagen                                                           |               |                  |                  |
| Gesetzliche Rücklage                                                      | 4.11          | 505              | 505              |
| Währungsumrechnungsdifferenz                                              | 2.3           | -2.502           | 2.317            |
| Neubewertungen von leistungsorientierten<br>Versorgungsplänen nach IAS 19 |               | 4.807            | 99               |
| Neubewertungen nach IFRS 9                                                |               | 189.691          | 179.716          |
| Konzernbilanzgewinn                                                       | 4.11          | 913.135          | 921.720          |
| Nicht-beherrschende Gesellschafter                                        | 4.11          | 66.346           | 35.694           |
| <b>Summe Eigenkapital</b>                                                 |               | <b>1.325.338</b> | <b>1.318.503</b> |
| <b>B. Schulden</b>                                                        |               |                  |                  |
| <b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>                                              |               |                  |                  |
| Latente Steuerschulden                                                    | 4.17.4        | 121.417          | 111.577          |
| Pensionsverpflichtungen                                                   | 4.12.1        | 17.715           | 25.546           |
| Langfristige Schuldscheindarlehen                                         | 4.1.10        | 158.000          | 158.000          |
| Langfristige Rückstellungen                                               | 4.13          | 10.122           | 3.978            |
| Langfristige Verbindlichkeiten                                            | 4.14          | 134.628          | 28.515           |
| Langfristige Leasingverbindlichkeiten                                     | 4.5           | 18.339           | 24.862           |
| <b>Summe langfristige Schulden</b>                                        |               | <b>460.221</b>   | <b>352.477</b>   |
| <b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>                                              |               |                  |                  |
| Kurzfristige Bankdarlehen                                                 | 4.1.10        | 91.688           | 171.095          |
| Kurzfristige Schuldscheindarlehen                                         | 4.1.10        | 0                | 76.000           |
| Sonstige Rückstellungen                                                   | 4.15          | 17.238           | 8.213            |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten                                            | 4.16          | 116.866          | 97.297           |
| Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten                                     | 4.5           | 8.950            | 9.505            |
| Steuerschulden                                                            | 4.17.2        | 25.572           | 28.367           |
| <b>Summe kurzfristige Schulden</b>                                        |               | <b>260.315</b>   | <b>390.477</b>   |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                        |               | <b>2.045.874</b> | <b>2.061.457</b> |

## Gewinn- und Verlustrechnung

### für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

| Tsd. EUR                                                                                                               | Konzernanhang | 2022           | 2021           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Umsatzerlöse                                                                                                           | 4.18          | 346.289        | 318.163        |
| Bestandsveränderungen                                                                                                  | 4.19          | -41.266        | 603            |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                                                          | 4.20          | 10.477         | 21.027         |
| Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen                                                                | 2.1           | 18.087         | 63             |
| <b>Gesamtleistung</b>                                                                                                  |               | <b>333.587</b> | <b>339.856</b> |
| Materialaufwand                                                                                                        | 4.21          | -7.608         | -3.881         |
| Aufwand für bezogene Leistungen                                                                                        | 4.22          | -22.740        | -17.971        |
| Personalaufwand                                                                                                        | 4.23          | -147.919       | -139.224       |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                     | 4.24          | -97.218        | -87.822        |
| Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten         | 4.1.8         | -203           | 627            |
| Ergebnis aus Beteiligungen                                                                                             | 4.1.2         | 34.034         | 35.638         |
| Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen                                                                      | 4.8           | -622           | 5.138          |
| Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen                                                               | 2.1           | -2.416         | -608           |
| <b>EBITDAR</b>                                                                                                         |               | <b>88.896</b>  | <b>131.755</b> |
| Erträge aus Reorganisation                                                                                             | 4.25          | 0              | 96             |
| Reorganisationsaufwand                                                                                                 | 4.25          | -9.963         | -2.929         |
| <b>EBITDA</b>                                                                                                          |               | <b>78.933</b>  | <b>128.922</b> |
| Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen | 4.26          | -43.371        | -35.611        |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>                                                                          |               | <b>35.562</b>  | <b>93.311</b>  |
| Finanzerträge                                                                                                          | 4.1.15        | 2.689          | 1.898          |
| Finanzaufwendungen                                                                                                     | 4.1.15        | -8.039         | -6.753         |
| Sonstiges Finanzergebnis                                                                                               | 4.1.15        | -8.979         | 194            |
| Währungsergebnis                                                                                                       | 4.1.15        | -477           | -942           |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>                                                                                      |               | <b>20.755</b>  | <b>87.708</b>  |
| Ertragsteuern                                                                                                          | 4.17          | -13.506        | -35.900        |
| <b>Konzernjahresüberschuss</b>                                                                                         |               | <b>7.249</b>   | <b>51.808</b>  |
| Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens                                                              |               | 7.284          | 47.896         |
| Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter                                                                 | 4.11          | -35            | 3.912          |
| Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR                                                                                | 4.27          | 0,08           | 0,54           |
| Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR                                                                                  | 4.27          | 0,08           | 0,54           |

## Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

| Tsd. EUR                                                                                                           | 2022          | 2021           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Konzernjahresüberschuss</b>                                                                                     | <b>7.249</b>  | <b>51.808</b>  |
| Posten des sonstigen Ergebnisses mit zukünftig eventueller Umgliederung in das Periodenergebnis                    |               |                |
| Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten                           | -4.982        | 10.451         |
| Posten des sonstigen Ergebnisses ohne zukünftige Umgliederung in das Periodenergebnis                              |               |                |
| Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9) | 10.552        | 49.561         |
| Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)                      | 4.966         | 5.874          |
| <b>Sonstiges Ergebnis</b>                                                                                          | <b>10.535</b> | <b>65.886</b>  |
| <b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>                                                                          | <b>17.784</b> | <b>117.694</b> |
| Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens                                                          | 17.693        | 113.233        |
| Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter                                                             | 91            | 4.461          |

## Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

| Tsd. EUR                                                                                                                                                                                           | 2022           | 2021          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Konzernjahresüberschuss                                                                                                                                                                            | 7.249          | 51.808        |
| Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern                                                                                                                                                              | 13.506         | 35.900        |
| Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen                                                                                                                                                         | 8.039          | 6.753         |
| Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge                                                                                                                                                              | -2.689         | -1.898        |
| Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen                                                                                                                                                  | -34.034        | -35.638       |
| Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen                                                                                                                                                  | 622            | -5.138        |
| Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse                                                                                                                                       | 2.319          | -1.544        |
| Erfolgswirksam erfasste nicht realisiertes sonstige Finanzergebnisse                                                                                                                               | -444           | 0             |
| Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen                                                              | 49             | 221           |
| Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von Finanzanlagen                                                                                                                  | -11            | -43           |
| Erfolgswirksam erfasste anteilsbasierte Vergütung                                                                                                                                                  | -725           | 1.393         |
| Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen                                                                             | 43.371         | 37.750        |
| Zuschreibungen Anlagevermögen                                                                                                                                                                      | 0              | -709          |
| Wertänderung der Wertpapiere                                                                                                                                                                       | 3.725          | 0             |
| Wertänderung der Ausleihungen                                                                                                                                                                      | 2.513          | 0             |
| Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen                                                                                                                                           | 2.416          | 608           |
| Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen                                                                                                                                            | -18.087        | -63           |
| Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte                                                                                                                                                            | -519           | -26.235       |
| Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind                                                                             | 44.669         | -19.354       |
| Ein- und Auszahlungen aus temporär konsolidierten Investment-Objekten (Vorräte) und deren Finanzierung (Darlehen) für Posten mit großer Umschlagshäufigkeit, großen Beträgen und kurzen Laufzeiten | 11.468         | -9.864        |
| Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind                                                                                                                     | 26.111         | 7.876         |
| Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen                                                                                                                                                         | 34.096         | 37.018        |
| Gezahlte Zinsen                                                                                                                                                                                    | -6.756         | -5.698        |
| Erhaltene Zinsen                                                                                                                                                                                   | 1.978          | 1.781         |
| Ertragsteuerzahlungen                                                                                                                                                                              | -17.961        | -45.582       |
| <b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>                                                                                                                                                    | <b>120.907</b> | <b>29.341</b> |

| Tsd. EUR                                                                                         | 2022            | 2021            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen | -5.942          | -7.164          |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen                   | 121             | 231             |
| Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                 | -53             | 0               |
| Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen                           | -30.000         | -45.547         |
| Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen                      | 154.084         | -0              |
| Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen                                                    | -26.578         | -8.481          |
| Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen                                               | 8.474           | 2.610           |
| Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen                           | -1.641          | -35             |
| Einzahlungen aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierten Beteiligungen                         | 7.614           | 9.696           |
| Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen            | 9.674           | 2.451           |
| Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis      | 7               | 48              |
| Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis                          | -115            | -855            |
| Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen                                      | 39.249          | 16.500          |
| Auszahlungen für sonstige Ausleihungen                                                           | -1.876          | -11.457         |
| Veränderungen von Derivaten                                                                      | -444            | 0               |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten     | 25.781          | 0               |
| Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten      | -18.973         | -494            |
| Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten      | -82.535         | 0               |
| <b>Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit</b>                                   | <b>76.847</b>   | <b>-42.497</b>  |
| Darlehensstilgungen                                                                              | -103.772        | -81.750         |
| Tilgung Leasingverbindlichkeiten                                                                 | -10.678         | -11.235         |
| Gezahlte Zinsen                                                                                  | -237            | -268            |
| Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-beherrschende Gesellschafter                          | -513            | -698            |
| Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre                                           | -28.316         | -26.682         |
| Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen                                                 | -42.639         | -24.000         |
| Zahlungen aus anteilsbasierter Vergütung                                                         | -718            | 0               |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>                                                   | <b>-186.872</b> | <b>-144.633</b> |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds                                               | 10.882          | -157.789        |
| <b>Finanzmittelfonds zum 01.01.</b>                                                              | <b>341.260</b>  | <b>495.454</b>  |
| Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds                                               | -2.623          | 3.595           |
| <b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>                                                              | <b>349.518</b>  | <b>341.260</b>  |

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

| Tsd. EUR                                                                                              | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen) | Währungsumrechnungsdifferenz | Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19 | Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9 | Konzernbilanzgewinn | Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens | Eigenkapital nicht-beherrschende Gesellschafter | Summe            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|--------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------|
| <b>Stand 01.01.2021</b>                                                                               | <b>89.683</b>        | <b>129.751</b>  | <b>505</b>                           | <b>-7.944</b>                | <b>-5.457</b>                                                           | <b>130.196</b>                     | <b>900.507</b>      | <b>1.237.240</b>                                       | <b>32.265</b>                                   | <b>1.269.505</b> |
| Periodenergebnis                                                                                      | 0                    | 0               | 0                                    | 0                            | 0                                                                       | 0                                  | 47.896              | 47.896                                                 | 3.912                                           | 51.808           |
| Sonstiges Ergebnis                                                                                    | 0                    | -0              | 0                                    | 10.262                       | 5.556                                                                   | 49.520                             | 0                   | 65.338                                                 | 548                                             | 65.886           |
| <b>Gesamtergebnis</b>                                                                                 | <b>0</b>             | <b>-0</b>       | <b>0</b>                             | <b>10.262</b>                | <b>5.556</b>                                                            | <b>49.520</b>                      | <b>47.896</b>       | <b>113.233</b>                                         | <b>4.461</b>                                    | <b>117.694</b>   |
| Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar                                                          | 0                    | 0               | 0                                    | 0                            | 0                                                                       | 0                                  | -26.682             | -26.682                                                | 0                                               | -26.682          |
| Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-beherrschende Gesellschafter                                | 0                    | 0               | 0                                    | 0                            | 0                                                                       | 0                                  | 0                   | 0                                                      | -1.033                                          | -1.033           |
| Anteilsbasierte Vergütung                                                                             | 0                    | 1.402           | 0                                    | 0                            | 0                                                                       | 0                                  | 0                   | 1.402                                                  | 0                                               | 1.402            |
| Sonstige                                                                                              | 0                    | -18.879         | 0                                    | 0                            | 0                                                                       | 0                                  | 0                   | -18.879                                                | 0                                               | -18.879          |
| Aktienrückkauf                                                                                        | -1.063               | -22.442         | 0                                    | 0                            | 0                                                                       | 0                                  | 0                   | -23.505                                                | 0                                               | -23.505          |
| <b>Stand 31.12.2021</b>                                                                               | <b>88.620</b>        | <b>89.831</b>   | <b>505</b>                           | <b>2.317</b>                 | <b>99</b>                                                               | <b>179.716</b>                     | <b>921.720</b>      | <b>1.282.809</b>                                       | <b>35.694</b>                                   | <b>1.318.503</b> |
| <b>Stand 01.01.2022</b>                                                                               | <b>88.620</b>        | <b>89.831</b>   | <b>505</b>                           | <b>2.317</b>                 | <b>99</b>                                                               | <b>179.716</b>                     | <b>921.720</b>      | <b>1.282.809</b>                                       | <b>35.694</b>                                   | <b>1.318.503</b> |
| Periodenergebnis                                                                                      | 0                    | 0               | 0                                    | 0                            | 0                                                                       | 0                                  | 7.284               | 7.284                                                  | -35                                             | 7.249            |
| Sonstiges Ergebnis                                                                                    | 0                    | 0               | 0                                    | -4.828                       | 4.708                                                                   | 10.528                             | 0                   | 10.409                                                 | 126                                             | 10.535           |
| <b>Gesamtergebnis</b>                                                                                 | <b>0</b>             | <b>0</b>        | <b>0</b>                             | <b>-4.828</b>                | <b>4.708</b>                                                            | <b>10.528</b>                      | <b>7.284</b>        | <b>17.693</b>                                          | <b>91</b>                                       | <b>17.784</b>    |
| Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter | 0                    | 0               | 0                                    | 0                            | 0                                                                       | 0                                  | 0                   | 0                                                      | 45.357                                          | 45.357           |
| Abgang Konsolidierungskreis                                                                           | 0                    | 0               | 0                                    | -1                           | 0                                                                       | 0                                  | 0                   | -1                                                     | 0                                               | -1               |
| Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar                                                          | 0                    | 0               | 0                                    | 0                            | 0                                                                       | 0                                  | -28.316             | -28.316                                                | 0                                               | -28.316          |
| Im Zuge von Anteilsverkäufen entstandene Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter                  | -0                   | 0               | 0                                    | 9                            | 0                                                                       | -555                               | 0                   | -546                                                   | 546                                             | 0                |
| Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-beherrschende Gesellschafter                                | 0                    | 0               | 0                                    | 0                            | 0                                                                       | 0                                  | 0                   | 0                                                      | -513                                            | -513             |
| Erwerb von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter                                               | 0                    | 0               | 0                                    | 0                            | 0                                                                       | 2                                  | -1                  | 1                                                      | -1                                              | 0                |
| Anteilsbasierte Vergütung                                                                             | 0                    | -718            | 0                                    | 0                            | 0                                                                       | 0                                  | 0                   | -718                                                   | 0                                               | -718             |
| Sonstige                                                                                              | 0                    | 0               | 0                                    | 0                            | 0                                                                       | 0                                  | 12.447              | 12.447                                                 | -14.828                                         | -2.381           |
| Aktienrückkauf                                                                                        | -3.507               | -39.129         | 0                                    | 0                            | 0                                                                       | 0                                  | 0                   | -42.636                                                | 0                                               | -42.636          |
| Aktienverkauf                                                                                         | 1.062                | 17.196          | 0                                    | 0                            | 0                                                                       | 0                                  | 0                   | 18.259                                                 | 0                                               | 18.259           |
| <b>Stand 31.12.2022</b>                                                                               | <b>86.175</b>        | <b>67.181</b>   | <b>505</b>                           | <b>-2.502</b>                | <b>4.807</b>                                                            | <b>189.691</b>                     | <b>913.135</b>      | <b>1.258.992</b>                                       | <b>66.346</b>                                   | <b>1.325.338</b> |

# Konzernanhang

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

## Allgemeine Angaben

Die Umwandlung der PATRIZIA AG in eine Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE) wurde am 15. Juli 2022 durch Eintragung in das Handelsregister abgeschlossen und ist damit formal wirksam. Die PATRIZIA SE (nachfolgend PATRIZIA oder Konzern genannt) ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg (Amtsgericht Augsburg, HRB 37716).

Die PATRIZIA ist ein führender Partner für weltweite Investments in Real Assets und eines der führenden unabhängigen Real Asset Investmenthäuser in Europa. Zum 31. Dezember 2022 sind 1.011 Mitarbeiter (FTE) für ihre Kunden in aktuell 28 Standorten weltweit präsent. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset- und Portfoliomanagement über die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobiliensektoren und Infrastruktursektoren bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. Zum Kundenkreis zählen institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren, unter anderem Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, USA und Asien. PATRIZIA entwickelt für ihre Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoeinstellungen.

## 1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Der Konzernabschluss der PATRIZIA SE zum 31. Dezember 2022 ist in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie unter Beachtung der nach § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

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

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

## 1.1 Im Geschäftsjahr neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards und Überarbeitung des Konzernanhangs

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

| Standard          | Titel                                                                                                      |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Änderungen IFRS 3 | Verweis auf das Rahmenkonzept                                                                              |
| Änderungen IAS 16 | Änderungen an IFRS 9, IAS 39/IFRS 7/IFRS 4/IFRS 16 hinsichtlich der Auswirkungen der IBOR-Reform - Phase 2 |
| AIP 2018-2020     | Verbesserungen IFRS 1/ IFRS9/ IFRS16 und IAS 41                                                            |
| Änderungen IAS 37 | Belastende Verträge - Kosten der Vertragserfüllung                                                         |

Die zum 1. Januar 2022 erstmalig anzuwendenden Standards bzw. Interpretationen hatten keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

## 1.2 In zukünftigen Geschäftsjahren neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

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

| Standard                      | Titel                                                                                           | Erstanwendungszeitpunkt | Beabsichtigte Erstanwendung |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| <b>Endorsed</b>               |                                                                                                 |                         |                             |
| Änderungen IFRS 17            | Veränderungen an IFRS 17                                                                        | 01.01.2023              | 01.01.2023                  |
| Änderungen IFRS 17            | Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 - Vergleichsinformationen                           | 01.01.2023              | 01.01.2023                  |
| Änderungen IAS 1              | Offenlegung von Rechnungslegungsstandards                                                       | 01.01.2023              | 01.01.2023                  |
| Änderungen IAS 8              | Definition von Schätzungen                                                                      | 01.01.2023              | 01.01.2023                  |
| Änderungen IAS 12             | Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion | 01.01.2023              | 01.01.2023                  |
| <b>Endorsement ausstehend</b> |                                                                                                 |                         |                             |
| Änderungen IAS 1              | Klassifizierung von Schulden als lang- bzw. kurzfristig                                         | 01.01.2024              | 01.01.2024                  |
| Änderungen IFRS 16            | Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion                                  | 01.01.2024              | 01.01.2024                  |

Die hier angeführten Änderungen von Standards werden voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

## 2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

### 2.1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der PATRIZIA SE beinhaltet zum 31. Dezember 2022 den Abschluss des Mutterunternehmens sowie 137 (31. Dezember 2021: 119) Tochterunternehmen. Tochterunternehmen werden vom Mutterunternehmen direkt oder indirekt beherrscht und werden nach den Regeln der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus werden sechs (31. Dezember 2021: fünf) Beteiligungen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet (siehe Kapitel 4.8).

Die Abschlussstichtage der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens.

Zum 31. Dezember 2022 sind 47 (31. Dezember 2021: 51) Gesellschaften nicht im Konsolidierungskreis enthalten, da sie nur einen geringen bzw. keinen Geschäftsbetrieb haben und für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung sind.

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

#### Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen

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

#### Tochterunternehmen

Die Anzahl der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

##### Tochterunternehmen

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| <b>Stand zum 01.01.2022</b> | <b>119</b> |
| Erwerbe                     | 10         |
| Gründungen                  | 16         |
| Umklassifizierung           | 4          |
| Verschmelzungen             | -2         |
| Entkonsolidierungen         | -10        |
| <b>Stand zum 31.12.2022</b> | <b>137</b> |

Für den Konzern wesentliche Transaktionen werden nachfolgend erläutert.

Unternehmenserwerbe werden nach der Erwerbsmethode gemäß IFRS 3 erfasst. Dabei wird die zum beizulegenden Zeitwert bewertete übertragene Gegenleistung sowie der beizulegende Zeitwert allfällig bereits zuvor gehaltener Anteile dem beizulegenden Zeitwert der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden zum Erwerbsstichtag gegenübergestellt. Ein Überschuss wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst, ein negativer Unterschiedsbetrag wird unmittelbar als Gewinn aus dem Unternehmenserwerb zu einem Preis unter dem Marktwert erfolgswirksam erfasst. Anteile nicht beherrschender Gesellschafter werden mit dem anteiligen beizulegenden Zeitwert des erworbenen Nettovermögens bewertet (partial-goodwill-approach). Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Transaktionskosten werden bei Anfall erfolgswirksam erfasst.

## Erwerb von Tochterunternehmen

### Whitehelm Capital

Mit Kaufvertrag vom 13. September 2021 erwarb PATRIZIA sämtliche Anteile an Whitehelm Capital Pty Limited ("Whitehelm Capital"), einem weltweit tätigen Infrastruktur-Investment Manager und Strategieberater. Das Closing der Transaktion erfolgte am 01. Februar 2022.

Whitehelm Capital hat Büros in London/UK, Sydney/Australien und Canberra/Australien und verwaltet zum Erwerbszeitpunkt ein Infrastrukturvermögen von über 5,0 Mrd. EUR. Whitehelm Capital verfügt darüber hinaus über weitere Kapitalzusagen.

Die Transaktion ergänzt und erweitert das bestehende Produktangebot von PATRIZIA und baut ihre Präsenz im asiatisch-pazifischen Raum deutlich aus.

Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 01. Februar 2022.

#### a) Erworbene Vermögenswerte und übernommene Schulden

Im Rahmen des Share-Deals wurden 100% der Anteile an Whitehelm Capital erworben. Aus der Kaufpreisallokation (Purchase Price Allocation – PPA) gehen dem Konzern folgende ermittelten beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Vermögenswerte und Schulden zu:

#### Beizulegender Zeitwert

| Tsd. EUR                                                          |                |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte                              | 26.167         |
| Nutzungsrechte                                                    | 513            |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                                | 276            |
| Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen               | 85             |
| Beteiligungen                                                     | 1.256          |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte                              | 2.765          |
| Latente Steuern                                                   | 1.477          |
| <b>Summe langfristiges Vermögen</b>                               | <b>32.539</b>  |
| Kurzfristige Steueransprüche                                      | 2              |
| Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 7.903          |
| Bankguthaben und Kassenbestand                                    | 3.539          |
| <b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>                               | <b>11.443</b>  |
| <b>Summe Aktiva</b>                                               | <b>43.983</b>  |
| Latente Steuerschulden                                            | 7.504          |
| Langfristige Verbindlichkeiten                                    | 1.323          |
| Langfristige Leasingverbindlichkeiten                             | 187            |
| <b>Summe langfristige Schulden</b>                                | <b>9.014</b>   |
| Sonstige Rückstellungen                                           | 1.222          |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten                                    | 12.926         |
| Steuerschulden                                                    | 307            |
| <b>Summe kurzfristige Schulden</b>                                | <b>14.455</b>  |
| <b>Summe Passiva</b>                                              | <b>23.469</b>  |
| <b>Nettovermögenswerte</b>                                        | <b>20.513</b>  |
| Geschäfts- und Firmenwert                                         | 159.491        |
| <b>Gesamte Gegenleistung</b>                                      | <b>180.004</b> |

Die Finalisierung der Kaufpreisallokation erfolgte innerhalb der Measurement-Period gemäß IFRS 3.

Der aus der Transaktion resultierende Geschäfts- oder Firmenwert beträgt 159.491 Tsd. EUR. Die Hauptgründe, die zu dem Erwerb führten, liegen in dem Ausbau von Geschäftsfeldern und Produkten, der Präsenz in geographischen Märkten, zukünftigen Ertragsaussichten sowie Synergiepotentialen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert ist in zukünftigen Perioden nicht steuerlich abzugsfähig.

**b) Übertragene Gegenleistung und Transaktionskosten**

Die ermittelte Gegenleistung (ohne Transaktionskosten) in Höhe von 180.004 Tsd. EUR besteht aus liquiden Mitteln in Höhe von 48.770 Tsd. EUR, eigenen Aktien in Höhe von 16.038 Tsd. EUR sowie einer bedingten Gegenleistung (Fair Value Earn-out) in Höhe von 114.779 Tsd. EUR. Die Earn-Out Komponente wird nur bei Erreichen bestimmter, vorab definierter Geschäftsziele in der Zukunft fällig. Die 830.976 eigenen Aktien wurden mit ihrem Schlusskurs (XETRA) zum Erwerbszeitpunkt (Closing) in Höhe von 19,30 EUR bewertet.

Die bereits angefallenen Transaktionskosten im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 1.332 Tsd. EUR (2021: 4.048 Tsd. EUR) wurden als Aufwand gebucht und unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

**c) Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb**Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb

| Tsd. EUR                                          |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Gegenleistung in Form von Zahlungsmitteln gezahlt | 48.770        |
| Abzüglich erworbenen Barmitteln                   | -3.539        |
| <b>Nettozahlungsmittelabfluss</b>                 | <b>45.231</b> |

**d) Auswirkungen des Erwerbs auf den Konzernjahresüberschuss**

Aus dem Konzernjahresüberschuss zum 31. Dezember 2022 sind 1.836 Tsd. EUR den erworbenen Whitehelm Capital Gesellschaften zuzuordnen. Von den Umsatzerlösen in 2022 resultieren 25.847 Tsd. EUR aus der Geschäftstätigkeit der erworbenen Gesellschaften und betreffen im Wesentlichen Gebühreneinnahmen.

Wäre der Unternehmenszusammenschluss zum 1. Januar 2022 erfolgt, hätten die Umsatzerlöse der PATRIZIA zum 31. Dezember 2022 348.639 Tsd. EUR und der Konzernjahresüberschuss 7.451 Tsd. EUR betragen.

**ADVANTAGE Investment Partners**

Mit Kaufvertrag vom 6. Juli 2022 erwarb PATRIZIA sämtliche Anteile an ADVANTAGE Investment Partners A/S ("ADVANTAGE Investment Partners"), einem diversifizierten Multi Manager mit Zugang zu institutionellen Kunden und Vertriebspartnern. Das Closing der Transaktion erfolgte am 1. Dezember 2022.

ADVANTAGE Investment Partners hat seinen Sitz in Kopenhagen und verwaltet zum Zeitpunkt des Kaufvertrags ein Vermögen von über 1,2 Mrd. EUR.

Die Erstkonsolidierung erfolgte zum 1. Dezember 2022.

**a) Erworbene Vermögenswerte und übernommene Schulden**

Im Rahmen des Share-Deals wurden 100% der Anteile an ADVANTAGE Investment Partners erworben. Aus der vorläufigen Kaufpreisallokation (Purchase Price Allocation – PPA) gehen dem Konzern folgende ermittelten beizulegenden Zeitwerte der erworbenen Vermögenswerte und Schulden zu:

**Beizulegende Zeitwertermittlung zum 01.12.2022 (auf Basis der vorläufigen Kaufpreisallokation)**

| Tsd. EUR                     |               |
|------------------------------|---------------|
| Fondsverwalterverträge       | 5.148         |
| Lizenzen                     | 170           |
| Passive Latente Steuern      | 1.170         |
| Nettovermögenswerte          | 1.850         |
| Geschäfts- oder Firmenwert   | 12.921        |
| <b>Gesamte Gegenleistung</b> | <b>18.919</b> |

Eine Finalisierung der Kaufpreisallokation wird gem. der Measurement-Period gemäß IFRS 3 erfolgen.

Der aus der Transaktion vorläufige resultierende Geschäfts- oder Firmenwert beträgt 12.921 Tsd. EUR. Die Hauptgründe, die zu dem Erwerb führten, liegen in dem Ausbau von Geschäftsfeldern und Produkten, der Präsenz in geographischen Märkten, zukünftigen Ertragsaussichten sowie Synergiepotentialen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert ist in zukünftigen Perioden nicht steuerlich abzugsfähig.

**b) Übertragene Gegenleistung und Transaktionskosten**

Die ermittelte Gegenleistung (ohne Transaktionskosten) in Höhe von 18.919 Tsd. EUR besteht aus liquiden Mitteln in Höhe von 12.909 Tsd. EUR, eigenen Aktien in Höhe von 2.221 Tsd. EUR sowie einer bedingten Gegenleistung (Earn-out) in Höhe von 3.790 Tsd. EUR. Die Earn-Out Komponente wird nur bei Erreichen bestimmter, vorab definierter Geschäftsziele in der Zukunft fällig. Die 231.321 eigenen Aktien wurden mit ihrem Schlusskurs (XETRA) zum Erwerbszeitpunkt (Closing) in Höhe von 9,60 EUR bewertet.

Die bereits angefallenen Transaktionskosten im Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 1.200 Tsd. EUR (2021: 0 Tsd. EUR) wurden als Aufwand gebucht und unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

**c) Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb****Nettoabfluss aus Zahlungsmitteln aus dem Erwerb**

| Tsd. EUR                                          |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Gegenleistung in Form von Zahlungsmitteln gezahlt | 12.909        |
| Abzüglich erworbenen Barmitteln                   | 1.951         |
| <b>Nettozahlungsmittelabfluss</b>                 | <b>10.958</b> |

**d) Auswirkungen des Erwerbs auf den Konzernjahresüberschuss**

Aus dem Konzernjahresüberschuss zum 31. Dezember 2022 sind 18 Tsd. EUR den erworbenen ADVANTAGE Investment Partners Gesellschaften zuzuordnen. Von den Umsatzerlösen im Geschäftsjahr 2022 resultieren 311 Tsd. EUR aus der Geschäftstätigkeit der erworbenen Gesellschaften und betreffen im Wesentlichen Gebühreneinnahmen.

Wäre der Unternehmenszusammenschluss zum 1. Januar 2022 erfolgt, hätten die Umsatzerlöse der PATRIZIA zum 31. Dezember 2022 349.708 Tsd. EUR und der Konzernjahresüberschuss 7.084 Tsd. EUR betragen.

### PATRIZIA German Residential Fund IV

Im Geschäftsjahr 2022 hat die PATRIZIA SE direkt 35,8% der Anteile an PATRIZIA German Residential Fund IV erworben und ist zur Einschätzung gelangt, dass der Konzern bei diesem Fonds gemäß IFRS 10 „Konzernabschlüsse“ als Prinzipal agiert. Der Erwerb wird im vorliegenden Konzernabschluss als Erwerb von Vermögenswerten abgebildet, da hier kein Geschäftsbetrieb im Sinne eines Geschäfts gemäß IFRS 3.3 erworben wurde. Vielmehr stand ausschließlich der Erwerb der in der Gesellschaft befindlichen Immobilien im Fokus der Transaktion. Der Kaufpreis für die Gesellschaft wurde auf die einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte verteilt.

### Veräußerung von Tochterunternehmen

Nachfolgend aufgeführte Gesellschaften haben mit einem Ertrag aus der Entkonsolidierung in Höhe von 18.087 Tsd. EUR (2021: 63 Tsd. EUR) und einem Aufwand aus der Entkonsolidierung in Höhe von -2.416 Tsd. EUR (2021: 608 Tsd. EUR) den Konsolidierungskreis der PATRIZIA im Geschäftsjahr 2022 verlassen.

#### Gesellschaften - Ergebnis aus der Entkonsolidierung

| Tsd. EUR                                                                        | 2022          |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Silver Swan C 2018 S.à r.l.                                                     | 17.765        |
| PATRIZIA GrundInvest Erfurt Stadtmitte GmbH & Co. geschlossene Investment-KG    | 95            |
| PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG | 226           |
| BRICKVEST MARKETS LTD                                                           | -283          |
| FIRST STREET MANAGEMENT COMPANY LIMITED                                         | -12           |
| PATRIZIA GrundInvest Objekt Erfurt GmbH & Co. KG                                | -940          |
| PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG                            | -1.183        |
| <b>Gesamt</b>                                                                   | <b>15.671</b> |

### Konzerninterne Umstrukturierungen

In der Berichtsperiode erfolgten im Rahmen konzerninterner Umstrukturierung die Verschmelzungen von zwei PATRIZIA Tochtergesellschaften sowie vier Umklassifizierungen von Beteiligungen zu vollkonsolidierten Tochtergesellschaften.

Mit Wirkung zum 15. Juli 2022 erfolgte die Umwandlung der PATRIZIA AG in eine Europäische Aktiengesellschaft (Societas Europaea, SE). Dabei wurde eine niederländische Tochtergesellschaft in der Rechtsform einer N.V. auf die PATRIZIA SE durch Neugründung verschmolzen.

Die oben genannten konzerninterne Umstrukturierungen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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

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

## **2.3 Währungsumrechnung**

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

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

Die funktionale Währung ist die Währung des primären Wirtschaftsumfelds, in dem ein Unternehmen tätig ist. In der Regel handelt es sich bei der funktionalen Währung also um jene Währung, in der der Großteil der Umsatzerlöse und Kosten eines Unternehmens anfällt, auch wenn dies im Einzelfall nicht die jeweilige Landeswährung des Sitzlandes ist.

### 3 Ermessensentscheidungen sowie Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind zu einem gewissen Grad Ermessensentscheidungen und Annahmen zu treffen sowie Schätzungen vorzunehmen, die sich auf die Höhe und den Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten der Berichtsperiode auswirken.

#### 3.1 Ermessensentscheidungen

Bei der Anwendung von Rechnungslegungsmethoden waren in folgenden Bereichen Ermessensentscheidungen erforderlich, die den Konzernabschluss wesentlich beeinflussen können:

- Beurteilung, ob maßgeblicher Einfluss über Beteiligungsunternehmen besteht (siehe Kapitel 4.8)
- Bestimmung der funktionalen Währung von Tochterunternehmen (siehe Kapitel 2.3)
- Bestimmung der Laufzeit der Leasingverhältnisse mit Verlängerungs- und Kündigungsoption bzw. bei unbefristeten Leasingverträgen – der Konzern als Leasingnehmer (siehe Kapitel 4.5)

#### 3.2 Schätzungen und Annahmen

Schätzungen und Annahmen erfolgen auf Grundlage der zuletzt verfügbaren verlässlichen Informationen. Die aufgrund von Schätzungen und Annahmen bilanzierten Vermögenswerte, Schulden, Erträge, Aufwendungen sowie Eventualforderungen und Eventualverbindlichkeiten können von den zukünftig zu realisierenden Beträgen abweichen. Änderungen wurden zum Zeitpunkt einer besseren Erkenntnis erfolgswirksam berücksichtigt. Schätzungen wurden im Wesentlichen für folgende Sachverhalte vorgenommen:

- Bewertung von Eigenkapitalinvestments (siehe Kapitel 4.1.4)
- Wertminderung von Geschäfts- oder Firmenwert und immateriellen Vermögenswerten (siehe Kapitel 4.2 f.)
- Unternehmenserwerbe / Kaufpreisallokation (siehe Kapitel 2.1)
- Bestimmung des Transaktionspreises bei variablen Gegenleistungen (siehe Kapitel 4.18)
- Wertberichtigung ausfallrisikobehafteter Forderungen und Vertragsvermögenswerte (siehe Kapitel 4.1.8)
- Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern (siehe Kapitel 4.17.4)
- Ansatz und Bewertung von Rückstellungen (siehe Kapitel 4.15)
- Wertminderungen der unter der Position „Vorräte“ ausgewiesenen Immobilien (siehe Kapitel 4.10)
- Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (siehe Kapitel 4.6)

## 4 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### 4.1 Finanzinstrumente

#### 4.1.1 Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte und Schulden

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegende Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten, einschließlich ihrer Stufen in der Fair Value-Hierarchie.

#### Finanzielle Vermögenswerte und Schulden 31.12.2022

| Tsd. EUR                                                                                                                     | Buchwerte         |                              |                                                                              |                                              | Beizulegende Zeitwerte |         |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|---------|----------------------|
|                                                                                                                              | Zwingend<br>FVTPL | Eigenkapital-<br>instrumente | Finanzielle<br>Vermögenswerte<br>zu fortgeführten<br>Anschaffungs-<br>kosten | Sonstige<br>finanzielle<br>Verbindlichkeiten | Stufe 1                | Stufe 2 | Stufe 3 <sup>1</sup> |
| <b>Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert</b>                                                                 |                   |                              |                                                                              |                                              |                        |         |                      |
| Beteiligungen                                                                                                                |                   | 664.377                      |                                                                              |                                              |                        |         | x                    |
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte                                                                             | 6.720             |                              |                                                                              |                                              |                        |         | x                    |
| Sonstige Ausleihungen                                                                                                        | 3.300             |                              |                                                                              |                                              |                        |         | x                    |
| Wertpapiere                                                                                                                  | 29.602            |                              |                                                                              |                                              | x                      |         |                      |
| Derivative Finanzinstrumente                                                                                                 | 444               |                              |                                                                              |                                              | x                      |         |                      |
|                                                                                                                              | <b>40.066</b>     | <b>664.377</b>               |                                                                              |                                              |                        |         |                      |
| <b>Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>                                                             |                   |                              |                                                                              |                                              |                        |         |                      |
| Sonstige Ausleihungen                                                                                                        |                   |                              | 18.174                                                                       |                                              |                        |         |                      |
| Forderungen aus Lieferung und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte                                             |                   |                              | 225.024                                                                      |                                              |                        |         |                      |
| Bankguthaben und Kassenbestand                                                                                               |                   |                              | 349.518                                                                      |                                              |                        |         |                      |
|                                                                                                                              |                   |                              | <b>592.716</b>                                                               |                                              |                        |         |                      |
| <b>Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>                                                          |                   |                              |                                                                              |                                              |                        |         |                      |
| Finanzverbindlichkeiten (Bank-, Hypotheken- und Schuldscheindarlehen)                                                        |                   |                              |                                                                              | 249.688                                      |                        |         |                      |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                                             |                   |                              |                                                                              | 4.123                                        |                        |         |                      |
| Verbindlichkeiten aus vor dem Bilanzstichtag bezogenen Leistungen                                                            |                   |                              |                                                                              | 45.073                                       |                        |         |                      |
| Vertragsverbindlichkeiten aus Anzahlungen aus Immobilienverkäufen                                                            |                   |                              |                                                                              | 0                                            |                        |         |                      |
| Vertragsverbindlichkeiten aus abgerechneten, fälligen leistungsabhängigen Gebühren, die zukünftigen Perioden zuzuordnen sind |                   |                              |                                                                              | 0                                            |                        |         |                      |
| Sonstige Schulden                                                                                                            |                   |                              |                                                                              | 169.965                                      |                        |         |                      |
|                                                                                                                              |                   |                              |                                                                              | <b>468.849</b>                               |                        |         |                      |

<sup>1</sup> Siehe Kapitel 4.1.4 Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte.

## Finanzielle Vermögenswerte und Schulden 31.12.2021

| Tsd. EUR                                                                                                                     | Buchwerte         |                                         |                                                                              |                                              | Beizulegende Zeitwerte |         |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------|---------|----------------------|
|                                                                                                                              | Zwingend<br>FVTPL | FVTOCI-<br>Eigenkapital-<br>instrumente | Finanzielle<br>Vermögenswerte<br>zu fortgeführten<br>Anschaffungs-<br>kosten | Sonstige<br>finanzielle<br>Verbindlichkeiten | Stufe<br>1             | Stufe 2 | Stufe 3 <sup>1</sup> |
| <b>Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert</b>                                                                 |                   |                                         |                                                                              |                                              |                        |         |                      |
| Beteiligungen                                                                                                                |                   | 633.799                                 |                                                                              |                                              |                        |         | x                    |
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte                                                                             | 10.440            |                                         |                                                                              |                                              |                        |         | x                    |
| Sonstige Ausleihungen                                                                                                        | 5.414             |                                         |                                                                              |                                              |                        |         | x                    |
| Wertpapiere                                                                                                                  | 15.742            |                                         |                                                                              |                                              |                        |         | x                    |
|                                                                                                                              | <b>31.595</b>     | <b>633.799</b>                          |                                                                              |                                              |                        |         |                      |
| <b>Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>                                                             |                   |                                         |                                                                              |                                              |                        |         |                      |
| Sonstige Ausleihungen                                                                                                        |                   |                                         | 18.061                                                                       |                                              |                        |         |                      |
| Forderungen aus Lieferung und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte                                             |                   |                                         | 434.229                                                                      |                                              |                        |         |                      |
| Bankguthaben und Kassenbestand                                                                                               |                   |                                         | 341.260                                                                      |                                              |                        |         |                      |
|                                                                                                                              |                   |                                         | <b>793.549</b>                                                               |                                              |                        |         |                      |
| <b>Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>                                                          |                   |                                         |                                                                              |                                              |                        |         |                      |
| Finanzverbindlichkeiten (Bank-, Hypotheken- und Schuldscheindarlehen)                                                        |                   |                                         |                                                                              | 405.095                                      |                        |         |                      |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen                                                                             |                   |                                         |                                                                              | 2.706                                        |                        |         |                      |
| Verbindlichkeiten aus vor dem Bilanzstichtag bezogenen Leistungen                                                            |                   |                                         |                                                                              | 29.645                                       |                        |         |                      |
| Vertragsverbindlichkeiten aus Anzahlungen aus Immobilienverkäufen                                                            |                   |                                         |                                                                              | 201                                          |                        |         |                      |
| Vertragsverbindlichkeiten aus abgerechneten, fälligen leistungsabhängigen Gebühren, die zukünftigen Perioden zuzuordnen sind |                   |                                         |                                                                              | 588                                          |                        |         |                      |
| Sonstige Schulden                                                                                                            |                   |                                         |                                                                              | 48.744                                       |                        |         |                      |
|                                                                                                                              |                   |                                         |                                                                              | <b>486.978</b>                               |                        |         |                      |

## Finanzielle Vermögenswerte

Die erstmalige Erfassung finanzieller Vermögenswerte erfolgt mit ihrem beizulegenden Zeitwert. Zur Klassifizierung und Folgebewertung von finanziellen Vermögenswerten enthält IFRS 9 drei grundsätzliche Kategorien:

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

Bestehen die Zahlungsströme ausschließlich aus Tilgungs- und Zinszahlungen und werden diese finanziellen Vermögenswerte in einem Geschäftsmodell gehalten, dessen Zielsetzung ausschließlich in der Realisation vertraglicher Cashflows besteht, werden diese zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Schuldinstrumente, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL).

Sonstige Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen werden dementsprechend zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert. Langfristige Darlehen, deren Zahlungsströme nicht ausschließlich aus Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag bestehen, werden in Übereinstimmung mit IFRS 9 zum FVTPL bewertet. Kurzfristig gehaltene Wertpapiere (Fondsanteile, die als Eigenkapitalinstrumente klassifiziert sind) werden ebenfalls zum FVTPL bewertet. Weitere Erläuterungen sind Kapitel 4.1.5 zu entnehmen.

Von dem PATRIZIA Konzern werden ausschließlich Eigenkapitalinvestments gehalten, die Investitionen darstellen, die der Konzern aus strategischen Gründen langfristig halten will. In Übereinstimmung mit IFRS 9 hat der Konzern daher diese Beteiligungen zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung als FVTOCI klassifiziert. Der Konzern ist der Ansicht, mit der Designation als FVTOCI seine strategischen Investments bilanziell aussagekräftiger abzubilden. Folgeänderungen im beizulegenden Zeitwert des Investments sind im sonstigen Ergebnis (OCI) auszuweisen. Erhaltene Dividendenzahlungen werden dagegen stets erfolgswirksam erfasst.

## Finanzielle Verbindlichkeiten

Die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten erfolgten zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert.

Verzinsliche Darlehen werden bei der erstmaligen Erfassung mit dem beizulegenden Zeitwert abzüglich der mit der Kreditaufnahme direkt verbundenen Transaktionskosten bewertet. Nach der erstmaligen Erfassung werden die verzinslichen Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (sonstige finanzielle Verbindlichkeiten).

## Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die Ansprüche auf Zahlung erlöschen oder der finanzielle Vermögenswert auf eine dritte Partei übertragen wird. Der Konzern bucht eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind.

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

#### 4.1.2 Beteiligungen

Die Entwicklung der Beteiligungen im Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

##### Beteiligungen

|                               | 2022    |               |                       |                 | 2021    |               |                       |                 |
|-------------------------------|---------|---------------|-----------------------|-----------------|---------|---------------|-----------------------|-----------------|
|                               | Dawonia | Dawonia Carry | Weitere Beteiligungen | Summe Buchwerte | Dawonia | Dawonia Carry | Weitere Beteiligungen | Summe Buchwerte |
| Stand 01.01.                  | 177.418 | 416.229       | 40.329                | 633.976         | 165.108 | 379.170       | 30.283                | 574.561         |
| Zugänge                       | 0       | 0             | 23.762                | 23.762          | 0       | 0             | 8.180                 | 8.180           |
| Veränderungen                 |         |               |                       |                 |         |               |                       |                 |
| Konsolidierungskreis          | 0       | 0             | 73                    | 73              | 0       | 0             | 0                     | 0               |
| Abgänge                       | 0       | 0             | -5.684                | -5.684          | 0       | -3.967        | -2.072                | -6.039          |
| Positive Marktwert-änderungen | 6.764   | 22.407        | 8.344                 | 37.515          | 12.310  | 41.025        | 4.403                 | 57.739          |
| Negative Marktwert-änderungen | -4.502  | -17.042       | -2.523                | -24.067         | 0       | 0             | -922                  | -922            |
| Währungsänderung              | 0       | 0             | -961                  | -961            | 0       | 0             | 457                   | 457             |
| Stand 31.12.                  | 179.680 | 421.593       | 63.340                | 664.612         | 177.418 | 416.229       | 40.329                | 633.976         |

Mit dem Anteil an der Dawonia GmbH hält die PATRIZIA eine Beteiligung an einem Wohnimmobilien-Portfolio. Mit rund 30.000 Wohnungen gehört die Dawonia zu den größten Wohnungsunternehmen in München und im süddeutschen Raum. Seit 80 Jahren plant, entwickelt, baut und verwaltet die Dawonia 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 S.C.S. (in der Tabelle: Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche („Dawonia Carry“)) 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 initiale Investitionsphase war bisher auf zehn Jahre angelegt und hätte ursprünglich im Jahr 2023 enden können. 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.

In dieser Position werden auch die Beteiligungen i.H.v. 30,0% des Kommanditkapitals an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) und i.H.v. 30,0% an der dazu gehörenden Komplementär-GmbH ausgewiesen, da aufgrund der gesellschaftsvertraglichen Regelungen kein maßgeblicher Einfluss besteht (siehe Kapitel 4.8).

Des Weiteren sind Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 236 Tsd. EUR enthalten, die aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung für den Konzern nicht konsolidiert werden. Diese finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Die Eigenkapitalinvestments stellen Beteiligungen an nicht börsennotierten Gesellschaften dar, die der Konzern aus strategischen Gründen langfristig halten möchte. In Übereinstimmung mit IFRS 9 hat der Konzern daher diese Beteiligungen zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis (FVTOCI) klassifiziert. Der Konzern ist der Ansicht, mit der Designation als FVTOCI seine strategischen Investments bilanziell aussagekräftiger abzubilden. Folgeänderungen im beizulegenden Zeitwert des Investments werden im sonstigen Ergebnis (OCI) ausgewiesen.

## Ergebnis aus Beteiligungen

Das in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Ergebnis aus Beteiligungen setzt sich wie folgt zusammen:

### Ergebnis aus Beteiligungen

| Tsd. EUR                                       | 2022          | 2021          | Veränderung  |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung       | 20.408        | 21.969        | -7,1%        |
| Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen | 9.490         | 9.490         | 0,0%         |
| Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital       | 4.136         | 4.179         | -1,0%        |
| <b>Gesamt</b>                                  | <b>34.034</b> | <b>35.638</b> | <b>-4,5%</b> |

Das Ergebnis aus Beteiligungen des Berichtszeitraums stammen im Wesentlichen aus den Beteiligungen Dawonia GmbH, Seneca Holdco SCS, TRIUVA Garbe Logistik Europa Fonds, PI LABS III LP, SCIF Investor Vehicle LLP, PATRIZIA EIF II Team Commitment Partner sowie aus dem Publikumsfondsgeschäft für semi-professionelle und private Investoren (2021: Dawonia GmbH, Seneca Holdco SCS, TRIUVA/IVG Logistik, sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG, PATRIZIA CHARLIE BERLIN LP sowie aus dem Publikumsfondsgeschäft).

In der Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital sind Aufwendungen aus Verlustübernahmen in Höhe von 264 Tsd. EUR (2021: 0 Tsd. EUR) enthalten. Dividendenerträge aus Eigenkapitalinvestments, die zum FVTOCI bewertet werden, betragen im Geschäftsjahr 34.298 Tsd. EUR (2021: 35.638 Tsd. EUR). Die vereinnahmten Dividenden wurden ausschließlich aus Beteiligungen erzielt, die am Abschlussstichtag noch im Bestand waren.

Der beizulegende Zeitwert der abgehenden Eigenkapitalinvestments zum Zeitpunkt des Abgangs beläuft sich auf 5.661 Tsd. EUR (2021: 2.071 Tsd. EUR). In der Gesamtergebnisrechnung wurden keine Gewinne im Zusammenhang mit der endgültigen Veräußerung der Eigenkapitalinvestments realisiert.

Für weitere Darstellungen zum Beteiligungsergebnis wird auf den zusammengefassten Lagebericht unter der Ertragslage des Konzerns in Kapitel 2.4.2 verwiesen.

### 4.1.3 Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen

Die Entwicklung der langfristigen Darlehen und sonstigen Ausleihungen im Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

#### Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen

|                                    | 2022                |                    |               | 2021                |                    |               |
|------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------|---------------------|--------------------|---------------|
| Tsd. EUR                           | Anschaffungs-kosten | Zu-/Abschreibungen | Buchwerte     | Anschaffungs-kosten | Zu-/Abschreibungen | Buchwerte     |
| <b>Stand 01.01.</b>                | <b>35.045</b>       | <b>-1.131</b>      | <b>33.914</b> | <b>34.627</b>       | <b>300</b>         | <b>34.927</b> |
| Zugänge                            | 688                 | -6.238             | -5.550        | 1.051               | -1.431             | -379          |
| Veränderungen Konsolidierungskreis | 43                  | 17                 | 60            | 0                   | 0                  | 0             |
| Abgänge                            | -228                | 0                  | -228          | -633                | 0                  | -633          |
| Währungsänderung                   | -1                  | -0                 | -2            | 0                   | 0                  | 0             |
| <b>Stand 31.12.</b>                | <b>35.547</b>       | <b>-7.353</b>      | <b>28.194</b> | <b>35.045</b>       | <b>-1.131</b>      | <b>33.914</b> |

Der Rückgang der langfristigen Darlehen und sonstigen Ausleihungen ist im Wesentlichen durch Wertanpassungen der zum FVTPL bewerteten Finanzinstrumente verursacht.

Ausleihungen, eingestuft zu fortgeführten Anschaffungskosten, sind mit Zinssätzen von 2,5% bis 7,5% (2021: 1,7% bis 3,5%) und einer Restlaufzeit von bis zu fünf Jahren ausgestattet. Der Buchwert der zu fortgeführten Anschaffungskosten eingestuften Ausleihungen beläuft sich per 31. Dezember 2022 auf 18.174 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 18.061 Tsd. EUR) und der entsprechende beizulegende Zeitwert auf 17.447 Tsd. EUR per 31. Dezember 2022 (31. Dezember 2021: 20.342 Tsd. EUR). Langfristig gewährte Darlehen per 31. Dezember 2022 in Höhe von 10,020 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 15.853 Tsd. EUR), bewertet zum FVTPL, sind mit einem vereinbarten Zinssatz von 1,3% (2021 1,3%) und einer Restlaufzeit von bis zu zwei Jahren ausgestattet.

#### 4.1.4 Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Eigenkapitalinvestments, langfristigen Darlehen und Wertpapiere

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

##### Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

| Art                     | Bewertungstechnik                                                                                                                                                                                                                                                                        | Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren                                                                                                                                     | Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eigenkapitalinvestments | Das Bewertungsmodell berücksichtigt den individuellen Beteiligungsanteil sowie als Bemessungsgrundlagen im Wesentlichen das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen (Net Asset Value). Der wesentliche Werttreiber dabei ist der jeweilige Fair Value des enthaltenen Immobilienvermögens. | - Beteiligungsanteil (0,01 % - 100%) - wesentliche Bemessungsgrundlagen: Das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen 2022 der Beteiligungsunternehmen (Mio. EUR 0 - Mio. EUR 3.565) | Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)         |
| Langfristige Darlehen   | Da es sich um Wandeldarlehen handelt, berücksichtigt das Bewertungsmodell das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen der Darlehensnehmer.                                                                                                                                                 | - Das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen 2022: (Mio. EUR 7,2 - Mio. EUR 8,6)                                                                                                   | Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)         |
| Wertpapiere             | Der beizulegende Zeitwert ermittelt sich unter Berücksichtigung von Anteilspreisermittlungen für das Fondsvermögen zum Stichtag, die von Dritten durchgeführt werden.                                                                                                                    | - Anteilwert: (31.Dezember 2022: 0; EUR 2021: 101,12 EUR); Anteile (31.Dezember 2022: 0; 2021: 155.672)                                                                           | Der beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn der Anteilwert steigt (sinkt).                               |

Für die Eigenkapitalinvestments würde eine Erhöhung (Minderung) der entsprechenden Bemessungsgrundlagen um 10% unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 83.176 Tsd. EUR (2021: 80.621 Tsd. EUR) führen.

Im Falle der langfristigen Darlehen würde eine Erhöhung (Minderung) des Nettovermögens um 10% zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 899 Tsd. EUR (2021: 2.051 Tsd. EUR) führen. Die fixe Verzinsung der Wandeldarlehen hat keinen materiellen Einfluss auf die Bewertung.

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

#### Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 - 2022

| Tsd. EUR                                                         | Eigenkapitalinvestments | Wandeldarlehen | Wertpapiere   |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|---------------|
| <b>Stand zum 01.01.2022</b>                                      | <b>633.799</b>          | <b>15.853</b>  | <b>15.742</b> |
| Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist |                         |                |               |
| <i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>                   | 13.447                  | 0              | 0             |
| Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist          |                         |                |               |
| <i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>                   | 0                       | -6.233         | 0             |
| <i>Zinseffekt</i>                                                | 0                       | 96             | 0             |
| Zugänge im Geschäftsjahr                                         | 23.721                  | 400            | 0             |
| Abgänge im Geschäftsjahr                                         | -5.661                  | 0              | -15.742       |
| Veränderungen Konsolidierungskreis                               | 32                      | 0              | 0             |
| Währungsänderung                                                 | -961                    | 0              | 0             |
| <b>Stand zum 31.12.2022</b>                                      | <b>664.377</b>          | <b>10.020</b>  | <b>0</b>      |

#### Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 - 2021

| Tsd. EUR                                                         | Eigenkapitalinvestments | Wandeldarlehen | Wertpapiere   |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|---------------|
| <b>Stand zum 01.01.2021</b>                                      | <b>574.467</b>          | <b>17.084</b>  | <b>0</b>      |
| Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist |                         |                |               |
| <i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>                   | 52.850                  | 0              | 0             |
| Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist          |                         |                |               |
| <i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>                   | 0                       | 0              | 153           |
| <i>Zinseffekt</i>                                                | 0                       | -23            | 0             |
| Zugänge im Geschäftsjahr                                         | 8.096                   | 0              | 20.546        |
| Abgänge im Geschäftsjahr                                         | -2.071                  | -1.208         | -4.957        |
| Währungsänderung                                                 | 457                     | 0              | 0             |
| <b>Stand zum 31.12.2021</b>                                      | <b>633.799</b>          | <b>15.853</b>  | <b>15.742</b> |

#### 4.1.5 Wertpapiere

Bei der unter dem kurzfristigen Vermögen in der Bilanz ausgewiesenen Position Wertpapiere in Höhe von 29.602 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 15.752 Tsd. EUR), handelt es sich um vorübergehend gehaltene Anteile an dem Fonds PATRIZIA Low Carbon Core Infrastructure. Unterjährig erfolgte der Verkauf der temporär gehaltenen Anteile an dem Fonds PATRIZIA Gewerbe-Immobilien Deutschland IV in Höhe von 15.742 Tsd. EUR. Für die Wertpapiere würde eine Erhöhung (Minderung) des Anteilwerts um 10% unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 2.960 Tsd. EUR (2021: 1.574 Tsd. EUR) führen.

#### 4.1.6 Derivative Finanzinstrumente

Die PATRIZIA ist im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit Marktpreisrisiken aus Co-Investments in börsennotierten Investmentfonds ausgesetzt. Diese Risiken werden bei Bedarf durch derivative Finanzinstrumente ökonomisch abgesichert. Der beizulegende Zeitwert dieser Derivaten Finanzinstrumente betrug zum 31. Dezember 2022 444 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 0 Tsd. EUR) und wurde mittels entsprechender Börsenpreise dieser Instrumente ermittelt (Level 1 Fair Value Hierarchie). Die derivativen Finanzinstrumente werden zu Zwecken der Rechnungslegung als „zu Handelszwecken gehalten“ klassifiziert und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Eine Erhöhung (Minderung) des entsprechenden Basiswerts der Derivate um 10% würde unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Minderung (Erhöhung) des beizulegenden Zeitwerts um 2.512 Tsd. EUR (3.399 Tsd. EUR) führen.

#### 4.1.7 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

##### Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

| Tsd. EUR                                                                    | 2022           | 2021           |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>                           | <b>136.581</b> | <b>162.157</b> |
| Forderungen aus Dienstleistungen                                            | 102.629        | 107.522        |
| Forderungen aus Immobilienverkäufen                                         | 38             | 42             |
| Sonstige                                                                    | 33.914         | 54.593         |
| <b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte</b>                                 | <b>94.650</b>  | <b>276.900</b> |
| Termingelder                                                                | 72.380         | 210.831        |
| Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 4.024          | 4.306          |
| Sonstige                                                                    | 18.246         | 61.763         |
| <b>Stand 31.12.</b>                                                         | <b>231.231</b> | <b>439.056</b> |

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

Aufgrund der Laufzeit der Termingelder in Höhe von 72.380 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 210.831 Tsd. EUR) von mehr als 3 Monaten werden diese statt im Bilanzposten Bankguthaben und Kassenbestand in den Bilanzposten kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen.

Unter der Position der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte „Sonstige“ sind im Wesentlichen Kautionen, debitorische Kreditoren, und Abgrenzungspositionen zusammengefasst. Die im Vorjahr bilanzierten kurzfristig gewährten Darlehen in Höhe von 39.059 Tsd. EUR wurden im Geschäftsjahr 2022 zurückgezahlt. Die Darlehen wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

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

#### 4.1.8 Ausfallrisiko und Wertminderung finanzieller Vermögenswerte

Ausfallrisiken bestehen für alle finanziellen Vermögenswerte und sind auf deren Buchwert beschränkt. Für die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Eigenkapitalinvestments und langfristigen Darlehen wird dem Ausfallrisiko bereits in der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts Rechnung getragen. Für alle zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte wird das Wertminderungsmodell „erwarteter Kreditverluste“ (Expected Credit Loss - ECL) gemäß IFRS 9 herangezogen. Im Konzern betrifft dies grundsätzlich die folgenden finanziellen Vermögenswerte:

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

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

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

##### Ergebnis aus der Wertberichtigung auf finanzielle Vermögenswerte

| Tsd. EUR                                                                                                       | 2022        | 2021       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|
| Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten | -203        | 627        |
| <b>Gesamte Wertberichtigung</b>                                                                                | <b>-203</b> | <b>627</b> |

Im Ergebnis aus Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten sind in der Berichtsperiode Forderungsverluste von 270 Tsd. EUR (2021: -282 Tsd. EUR) enthalten.

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

#### Wertberichtigung für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

| Tsd. EUR                                    | 2022       | 2021       |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Wertberichtigung aus Verkäufen 01.01.       | 114        | 363        |
| Wertberichtigung aus Mietforderungen 01.01. | 444        | 535        |
| <b>Stand 01.01.</b>                         | <b>558</b> | <b>898</b> |
| Nettoneubewertung der Wertberichtigungen    | -175       | -340       |
| <b>Stand 31.12.</b>                         | <b>383</b> | <b>558</b> |

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

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

#### 2022 - Ausfallrisiko und erwartete Kreditverluste

| Tsd. EUR                                   | Verlustrate<br>(gewichteter<br>Durchschnitt)<br>31.12.2022 | Bruttobuchwert<br>31.12.2022 | Wertberichtigung<br>31.12.2022 | Beeinträchtigte<br>Bonität<br>31.12.2022 |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|
| Geringes Risiko - Fälligkeit bis 90 Tage   | 0,0%                                                       | 108.985                      | 0                              | nein                                     |
| Mittleres Risiko - Fälligkeit bis 180 Tage | 0,0%                                                       | 5.880                        | 0                              | nein                                     |
| Zweifelhaft - Fälligkeit über 180 Tage     | 0,2%                                                       | 15.987                       | 29                             | nein                                     |
| <b>Gesamt Ausfallrisiko/Kreditverluste</b> | <b>0,2%</b>                                                | <b>130.852</b>               | <b>29</b>                      |                                          |

#### 2021 - Ausfallrisiko und erwartete Kreditverluste

| Tsd. EUR                                   | Verlustrate<br>(gewichteter<br>Durchschnitt)<br>31.12.2021 | Bruttobuchwert<br>31.12.2021 | Wertberichtigung<br>31.12.2021 | Beeinträchtigte<br>Bonität<br>31.12.2021 |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|
| Geringes Risiko - Fälligkeit bis 90 Tage   | 0,0%                                                       | 126.132                      | 0                              | nein                                     |
| Mittleres Risiko - Fälligkeit bis 180 Tage | 0,0%                                                       | 14.303                       | 0                              | nein                                     |
| Zweifelhaft - Fälligkeit über 180 Tage     | 0,0%                                                       | 14.373                       | 42                             | ja                                       |
| <b>Gesamt Ausfallrisiko/Kreditverluste</b> | <b>0,0%</b>                                                | <b>154.809</b>               | <b>42</b>                      |                                          |

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

Die Verlustquoten basieren auf historischen Werten und insb. bei den immobilienbezogenen Forderungen angepasst um prospektive Erwartungen. Hierbei werden makro-ökonomische Entwicklungen sowie aktuelle Informationen aus unseren Immobilienbeständen der Fonds berücksichtigt. Für 2022 bestand kein Anpassungsbedarf hinsichtlich der Ausfallquoten.

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

**Verlustrate (gewichteter Durchschnitt) 31.12.2022**

| Tsd. EUR                                                           | noch<br>nicht<br>fällig | bis 30<br>Tage<br>fällig | bis 60<br>Tage<br>fällig | bis 90<br>Tage<br>fällig | bis 120<br>Tage<br>fällig | bis 180<br>Tage<br>fällig | bis 365<br>Tage<br>fällig | seit 365<br>Tagen<br>fällig |              |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| Forderungen aus Vermietung                                         | 3%                      | 3%                       | 25%                      | 25%                      | 75%                       | 75%                       | 100%                      | 100%                        |              |
| Forderungen aus Verkäufen                                          | 0%                      | 0%                       | 0%                       | 0%                       | 75%                       | 75%                       | 100%                      | 100%                        |              |
| Forderungen aus übrigen Dienstleistungen<br>(ohne Fondsverwaltung) | 0%                      | 0%                       | 25%                      | 25%                      | 75%                       | 75%                       | 100%                      | 100%                        |              |
| <b>Bruttobuchwert</b>                                              | <b>5.481</b>            | <b>239</b>               | <b>2</b>                 | <b>2</b>                 | <b>3</b>                  | <b>18</b>                 | <b>21</b>                 | <b>345</b>                  | <b>6.111</b> |
| <b>Wertberichtigung</b>                                            | <b>0</b>                | <b>0</b>                 | <b>1</b>                 | <b>0</b>                 | <b>2</b>                  | <b>13</b>                 | <b>21</b>                 | <b>345</b>                  | <b>383</b>   |

**Verlustrate (gewichteter Durchschnitt) 31.12.2021**

| Tsd. EUR                                                           | noch<br>nicht<br>fällig | bis 30<br>Tage<br>fällig | bis 60<br>Tage<br>fällig | bis 90<br>Tage<br>fällig | bis 120<br>Tage<br>fällig | bis 180<br>Tage<br>fällig | bis 365<br>Tage<br>fällig | seit 365<br>Tagen<br>fällig |              |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| Forderungen aus Vermietung                                         | 3%                      | 3%                       | 25%                      | 25%                      | 75%                       | 75%                       | 100%                      | 100%                        |              |
| Forderungen aus Verkäufen                                          | 0%                      | 0%                       | 0%                       | 0%                       | 75%                       | 75%                       | 100%                      | 100%                        |              |
| Forderungen aus übrigen Dienstleistungen<br>(ohne Fondsverwaltung) | 0%                      | 0%                       | 25%                      | 25%                      | 75%                       | 75%                       | 100%                      | 100%                        |              |
| <b>Bruttobuchwert</b>                                              | <b>6.641</b>            | <b>596</b>               | <b>-6</b>                | <b>2</b>                 | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  | <b>27</b>                 | <b>532</b>                  | <b>7.792</b> |
| <b>Wertberichtigung</b>                                            | <b>0</b>                | <b>0</b>                 | <b>-2</b>                | <b>1</b>                 | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  | <b>27</b>                 | <b>532</b>                  | <b>558</b>   |

Eine Abschreibung wegen Ausfalls (Forderungsverlust) wird dann vorgenommen, wenn keine begründete Erwartung besteht, dass die vertraglichen Cashflows realisiert werden. Dies ist dann der Fall, wenn interne oder externe Informationen darauf hindeuten, dass es unwahrscheinlich ist, dass der Konzern die ausstehenden vertraglichen Zahlungen vollständig erhält, bevor Kreditbesicherungen berücksichtigt werden.

Aufgrund eines unwesentlichen erwarteten Adressausfallrisikos für Bankguthaben und Termingelder, erfolgte keine entsprechende Wertminderung. Liquide Mittel in fremder Währung werden nach IAS 21 bewertet. Das Ausfallrisiko im Hinblick auf Guthaben aus der Anlage von liquiden Mitteln bei Kreditinstituten wird durch die Risikostreuung (Vielzahl von Kreditinstituten) und Auswahl von bonitätsstarken Kreditinstituten (ab BBB-Rating) im Wesentlichen ausgeschlossen.

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

Es besteht derzeit keine Konzentration von Risiken im Konzernverbund aufgrund einer breiten Kontrahenten-Struktur.

#### 4.1.9 Bankguthaben und Kassenbestand

Die Liquidität der PATRIZIA stellt sich zum Geschäftsjahresende wie folgt dar:

##### Verfügbare Liquidität

| Tsd. EUR                                                  | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Bankguthaben und Kassenbestand                            | 349.518        | 341.260        |
| Termingelder                                              | 72.380         | 210.831        |
| <b>Liquidität</b>                                         | <b>421.898</b> | <b>552.090</b> |
| Regulatorische Reserve KVGs                               | -41.265        | -37.548        |
| Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften | -5.518         | -1.859         |
| <b>Verfügbare Liquidität</b>                              | <b>375.115</b> | <b>512.683</b> |

Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements wurden liquide Mittel in kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen investiert. Diese werden in der Bilanz separat ausgewiesen. Ein Betrag in Höhe von 72.380 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 210.831 Tsd. EUR) wurde in Termingelder mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten angelegt. Der Ausweis dieser Termingelder erfolgt in der Bilanz unter den kurzfristigen Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten.

Die Position Bankguthaben und Kassenbestand umfasst Bargeld und kurzfristige Bankeinlagen, die vom Konzern gehalten werden, mit einer Laufzeit von bis zu drei Monaten. Der Buchwert dieser Vermögenswerte entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

#### 4.1.10 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen und weisen folgendes Fälligkeitsprofil der nicht diskontierten Zahlungsströme auf:

##### Fälligkeiten der nicht diskontierten Finanzverbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2022

| Tsd. EUR                                                     | Buchwert       | Gesamtbetrag   | 2023           | 2024           | 2025           | 2026         | 2027          | 2028     |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|---------------|----------|
| Bankdarlehen                                                 | 91.688         | 103.584        | 103.584        | 0              | 0              | 0            | 0             | 0        |
| Schuldscheindarlehen                                         | 158.000        | 168.308        | 2.914          | 91.914         | 1.490          | 1.490        | 70.499        | 0        |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten                       | 140.494        | 142.870        | 11.076         | 19.747         | 100.796        | 0            | 11.250        | 0        |
| <b>Summe der nicht diskontierten Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>390.182</b> | <b>414.762</b> | <b>117.575</b> | <b>111.662</b> | <b>102.287</b> | <b>1.490</b> | <b>81.749</b> | <b>0</b> |

##### Fälligkeiten der nicht diskontierten Finanzverbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2021

| Tsd. EUR                                                     | Buchwert       | Gesamtbetrag   | 2022           | 2023          | 2024          | 2025         | 2026         | 2027          |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Bankdarlehen                                                 | 171.095        | 181.081        | 181.081        | 0             | 0             | 0            | 0            | 0             |
| Schuldscheindarlehen                                         | 234.000        | 248.087        | 79.778         | 2.914         | 91.914        | 1.490        | 1.490        | 70.499        |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten                             | 17.711         | 18.715         | 0              | 7.465         | 0             | 0            | 0            | 11.250        |
| <b>Summe der nicht diskontierten Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>422.806</b> | <b>447.882</b> | <b>260.859</b> | <b>10.379</b> | <b>91.914</b> | <b>1.490</b> | <b>1.490</b> | <b>81.749</b> |

Im Geschäftsjahr 2017 hat PATRIZIA ein Schuldscheindarlehen über den Kapitalmarkt über insgesamt 300.000 Tsd. EUR aufgenommen. Das Zielvolumen von ursprünglich geplanten 100.000 Tsd. EUR war mehrfach überzeichnet. Die zufließenden finanziellen Mittel stellten eine zusätzliche Liquiditätsreserve im Rahmen der Wachstumsstrategie (Unternehmensakquisition im Rahmen der Expansion) oder zur Ausnutzung von strategischen Co- und Principal Investmentchancen dar. Das Schuldscheindarlehen wurde mit Laufzeiten von fünf, sieben und zehn Jahren sowie fixen und variablen Zinssätzen von durchschnittlich 1,5% ausgestattet. Im ersten Halbjahr 2022 erfolgte eine anteilige Tilgung des Schuldscheindarlehens in Höhe von 76.000 Tsd. EUR.

Im laufenden Geschäftsjahr 2022 wurden neue kurzfristige Bankdarlehen in Höhe von 89.136 Tsd. EUR aufgenommen. Diese stehen im Zusammenhang mit temporär gehaltenen Immobilien, die im Rahmen der geplanten Ausplatzierung der Anteile an Investmentvermögen mehrerer Gesellschaften den Konzern über Publikumsfonds verlassen werden. Die kurzfristigen Bankdarlehen reduzierten sich im Wesentlichen aufgrund der Entkonsolidierung von Immobilien, die zum Zwecke der Ausplatzierung über Publikumsfonds für semi-professionelle und private Investoren nur temporär auf der Bilanz der Gesellschaft gehalten werden in Höhe von 129.612 Tsd. EUR sowie der Rückzahlung von Darlehen für vorübergehende Zwischenfinanzierungen in Höhe von 42.664 Tsd. EUR.

Der beizulegende Zeitwert der Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 betrug 369.594 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 434.220 Tsd. EUR).

#### 4.1.11 Liquiditätsrisiko

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

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

Die Fälligkeiten zu den Finanzverbindlichkeiten (4.1.9) sowie die verfügbare Liquidität (4.1.10) sind vorherigen Kapiteln zu entnehmen. Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen möglicher Risiken im Kapitel 4.3.2 des zusammengefassten Lageberichts.

#### 4.1.12 Zinsrisiko

Der Konzern ist Zinsänderungsrisiken im Wesentlichen aus schwankenden Zinserträgen der Bankguthaben und Kassenbestände aufgrund von Änderungen der zugrundeliegenden Marktzinssätze ausgesetzt. Eine Erhöhung (Minderung) der Marktzinssätze um 100 Basispunkte würde zu einer Erhöhung (Minderung) der Zinseinnahmen um 4.219 Tsd. EUR (4.219 Tsd. EUR) führen (2021: 5.521 Tsd. EUR (5.521 Tsd. EUR)).

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

#### 4.1.13 Kapitalsteuerung

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

##### Kapitalsteuerung

| Tsd. EUR                                                                                                      | 31.12.2022   | 31.12.2021    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Verzinsliche Darlehen                                                                                         | 91.688       | 171.095       |
| Schuldscheindarlehen                                                                                          | 158.000      | 234.000       |
| Abzüglich der Zahlungsmittel und kurzfristigen Einlagen, maximal in Gesamthöhe der oben aufgeführten Schulden | -249.688     | -341.260      |
| <b>Nettofinanzschulden</b>                                                                                    | <b>0</b>     | <b>63.835</b> |
| Gesamtvermögen/ Summe Aktiva                                                                                  | 2.045.874    | 2.061.457     |
| Nettobilanzsumme                                                                                              | 1.796.186    | 1.656.362     |
| Eigenkapital (exkl. Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter)                                              | 1.243.810    | 1.282.809     |
| <b>Eigenkapitalquote</b>                                                                                      | <b>60,8%</b> | <b>62,2%</b>  |
| <b>Netto-Eigenkapitalquote</b>                                                                                | <b>69,2%</b> | <b>74,6%</b>  |

#### 4.1.14 Wechselkursrisiken

Die Geschäftsvorfälle der Auslandsniederlassungen in Dänemark, Schweden, Australien, Polen, Japan, Hong Kong, Südkorea, Singapur, Kanada, USA und Großbritannien erfolgen in der jeweiligen Landeswährung. Daher entstehen Risiken aus Wechselkursschwankungen. Mit zunehmender Expansion außerhalb der Eurozone könnte sich diese Position weiter erhöhen. Das gesamte Währungsrisiko des Konzerns wird regelmäßig überwacht und bewertet, um gegebenenfalls auftretenden Handlungsbedarf umgehend zu erkennen und Gegenmaßnahmen wie eine Währungssicherung einleiten zu können.

#### 4.1.15 Finanzergebnis

##### Finanzergebnis

| Tsd. EUR                                               | 2022           | 2021          | Veränderung      |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|------------------|
| Zinsen auf Bankeinlagen und Darlehen                   | 1.520          | 1.170         | 29,8%            |
| Zinserträge aus Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis | 374            | 338           | 10,7%            |
| Zinsen aus Steuern                                     | 49             | 117           | -57,6%           |
| Übrige Zinsen                                          | 745            | 273           | 172,8%           |
| <b>Finanzerträge</b>                                   | <b>2.689</b>   | <b>1.898</b>  | <b>41,6%</b>     |
| Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen            | -4.024         | -4.764        | -15,5%           |
| Zinsaufwendungen aus Steuern                           | -317           | -468          | -32,2%           |
| Zinsaufwand aus Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis | -436           | -396          | 10,2%            |
| Zinsaufwand - Leasing IFRS 16                          | -237           | -268          | -11,5%           |
| Übrige Finanzaufwendungen                              | -3.025         | -857          | 253,1%           |
| <b>Finanzaufwendungen</b>                              | <b>-8.039</b>  | <b>-6.753</b> | <b>19,1%</b>     |
| <b>Sonstiges Finanzergebnis</b>                        | <b>-8.979</b>  | <b>194</b>    | <b>-1.000,0%</b> |
| <b>Währungsergebnis</b>                                | <b>-477</b>    | <b>-942</b>   | <b>-49,4%</b>    |
| <b>Finanzergebnis</b>                                  | <b>-14.807</b> | <b>-5.603</b> | <b>164,3%</b>    |

Die Finanzerträge in Höhe von 2.689 Tsd. EUR (2021: 1.898 Tsd. EUR) entfallen im Wesentlichen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten sowie nach FVTPL bewertet wurden und berücksichtigt sind.

Die Finanzaufwendungen in Höhe von 8.039 Tsd. EUR (2021: 6.753 Tsd. EUR) entfallen auf finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden und effektivzinskonform berücksichtigt sind. Die Finanzaufwendungen beinhalten Zinsaufwendungen in Höhe von 1.314 Tsd. EUR (2021: 233 Tsd. EUR), die nach der Effektivzinsmethode berechnet wurden.

Die Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen enthalten im Wesentlichen Zinsen für Schuldscheindarlehen in Höhe von 3.254 Tsd. EUR (2021: 4.068 Tsd. EUR).

Die übrigen Finanzaufwendungen bestehen im Wesentlichen aus der Zinsänderung von Pensionsverpflichtungen sowie der Aufzinsung von Earn-Out Verbindlichkeiten.

Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von -8.979 Tsd. EUR (2021: +194 Tsd. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen im Zuge der Neubewertung finanzieller Vermögenswerte. Dies begründet sich in der außerplanmäßigen Wertminderung von Wandeldarlehen.

Im Geschäftsjahr 2022 betrug das Währungsergebnis -477 Tsd. EUR (2021: -942 Tsd. EUR). Darin enthalten sind realisierte Währungskurseffekte in Höhe von 1.866 Tsd. EUR (2021: -2.511 Tsd. EUR) sowie nicht-zahlungswirksame Währungseffekte in Höhe von -2.344 Tsd. EUR (2021: 1.569 Tsd. EUR).

##### Nettogewinne/-verluste nach Kategorien

| Tsd. EUR                                                                               | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die zwingend zum FVTPL bewertet werden        | -5.009     | -143       |
| Finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden    | 2.355      | 662        |
| Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden | -5.892     | -5.676     |
| Eigenkapitalinvestments, die zum FVTOCI bewertet werden (ohne Recycling) <sup>1</sup>  | 10.528     | 49.561     |

<sup>1</sup> Betrag nach Steuern

## 4.2 Geschäfts- oder Firmenwert

Im PATRIZIA-Konzern sind zum 31. Dezember 2022 Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 381.253 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 216.444 Tsd. EUR) bilanziert. Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 5.402 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 10.928 Tsd. EUR) sind steuerlich abzugsfähig.

### Geschäfts- oder Firmenwert

| Tsd. EUR                              | 2022                    |                |                | 2021                    |                |                |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------|----------------|-------------------------|----------------|----------------|
|                                       | Anschaffungs-<br>kosten | Abschreibungen | Buchwerte      | Anschaffungs-<br>kosten | Abschreibungen | Buchwerte      |
| <b>Stand 01.01.</b>                   | <b>216.444</b>          | <b>0</b>       | <b>216.444</b> | <b>212.353</b>          | <b>0</b>       | <b>212.353</b> |
| Zugänge                               | 0                       | -5.394         | -5.394         | 0                       | 0              | 0              |
| Veränderungen<br>Konsolidierungskreis | 172.164                 | 0              | 172.164        | 0                       | 0              | 0              |
| Abgänge                               | 0                       | 0              | 0              | 0                       | 0              | 0              |
| Währungsänderung                      | -1.961                  | 0              | -1.961         | 4.091                   | 0              | 4.091          |
| <b>Stand 31.12</b>                    | <b>386.647</b>          | <b>-5.394</b>  | <b>381.253</b> | <b>216.444</b>          | <b>0</b>       | <b>216.444</b> |

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

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

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

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

Segment „Management Services“:

- Core Business
- PATRIZIA Global Partners
- Retail Business
- Alternative Investments
- PATRIZIA Japan KK
- BrickVest

Segment „Investments“

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

Zum 31. Dezember 2022 werden den Geschäfts- oder Firmenwerten die folgenden Zahlungsmittel generierenden Einheiten wie folgt zugeordnet:

- Core Business: 370.172 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 199.383 Tsd. EUR)
- PATRIZIA Global Partners: 6.783 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 6.783 Tsd. EUR)
- PATRIZIA Japan KK: 4.298 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 4.637 Tsd. EUR)
- BrickVest: 0 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 5.641 Tsd. EUR)

Die Veränderung des Geschäfts- oder Firmenwerts resultiert im Vergleich zum 31. Dezember 2021 im Wesentlichen aus dem derivativen Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 161.269 Tsd. EUR aus der Übernahme von Whitehelm Capital sowie dem derivativen Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 12.924 Tsd. EUR aus der Übernahme von ADVANTAGE Investment Partners. Die Hauptgründe, die zu den Erwerben führten, liegen in dem Ausbau von Geschäftsfeldern und Produkten, der Präsenz in neuen geographischen Märkten, zukünftigen Ertragsaussichten sowie Synergiepotentialen. Die korrespondierende Kaufpreisallokation von ADVANTAGE Investment Partners ist zum Zeitpunkt der Veröffentlichung als vorläufig einzustufen und wird gemäß IFRS 3 im Rahmen des Bewertungszeitraums (measurement period) finalisiert. Die Kaufpreise setzen sich jeweils aus Cash-Zahlungen, Übertragung von eigenen Aktien sowie von Earn-Out Verbindlichkeiten zusammen.

Weitere Veränderungen beinhalten Währungskursveränderungen in Höhe von -1.961 Tsd. EUR (2021: 4.091 Tsd. EUR). Diese sind im Wesentlichen auf die Kursentwicklung des britischen Pfunds zurückzuführen.

Der Geschäfts- oder Firmenwert der Zahlungsmittel generierenden Einheit BrickVest wurde zum 30. Juni 2022 wertgemindert. Der Grund für diese Wertminderung basiert auf strategischen Entscheidungen der Geschäftsführung (kein Nutzungswert).

Im Rahmen eines Werthaltigkeitstests gemäß IAS 36 wird der Geschäfts- oder Firmenwert mindestens einmal jährlich durch den Konzern auf Werthaltigkeit geprüft. Wenn zudem ein Wertminderungshinweis vorliegt, wird eine Werthaltigkeitsprüfung zusätzlich durchgeführt.

Der erzielbare Betrag der Zahlungsmittel generierenden Einheiten wurde durch eine Nutzungswertberechnung anhand von Bewertungsmethoden, die auf diskontierten Zahlungsströmen (Cashflows) basieren, ermittelt. Diesen diskontierten Cashflows liegen Fünf-Jahres-Prognosen zugrunde, die auf den vom Verwaltungsrat genehmigten Budget aufbauen. Die Cashflow-Prognosen berücksichtigen Erfahrungen der Vergangenheit und basieren auf der vom Management vorgenommenen Einschätzung über künftige Entwicklungen sowie externen Wirtschaftsdaten. Die Zahlungsströme wurden aus Prognosen künftiger Cashflows aus den jeweiligen Fondsverwalterverträgen sowie realisierten Synergien abgeleitet. Cashflows jenseits der Planungsperiode werden mit einer Wachstumsrate von 1,0% p. a. (2021: 1,0%) fortgeschrieben.

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

Im Jahr 2022 wurden für die jeweiligen Zahlungsmittel generierenden Einheiten folgende Kapitalkostensätze (vor Steuern) abgeleitet:

- Core Business: 10,7% (2021: 7,6%)
- PATRIZIA Global Partners: 10,0% (2021: 6,6%)
- PATRIZIA Japan KK: 9,5% (2021: 7,6%)

Aus den im Jahr 2022 durchgeführten Wertminderungstests ergab sich – wie im Vorjahr – kein Abwertungsbedarf, da der erzielbare Betrag den Buchwert der jeweiligen Zahlungsmittel generierenden Einheit übersteigt.

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

Für die Werthaltigkeitstests der Zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wurden für die wesentlichen Annahmen (WACC, Cashflows) Sensitivitätsanalysen durchgeführt.

Ausgehend von Analysen und unter Berücksichtigung der Veränderung von wesentlichen den Werthaltigkeitstests zu Grunde liegenden Annahmen ergibt sich kein hinreichend wahrscheinliches Szenario, welches zu einem Wertminderungsbedarf führen würde.

## 4.3 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

### Sonstige immaterielle Vermögenswerte

|                                       | 2022                    |                 |                | 2021                    |                 |                |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------|-------------------------|-----------------|----------------|
| Tsd. EUR                              | Anschaffungs-<br>kosten | Abschreibungen  | Buchwerte      | Anschaffungs-<br>kosten | Abschreibungen  | Buchwerte      |
| <b>Stand 01.01.</b>                   | <b>227.492</b>          | <b>-135.750</b> | <b>91.742</b>  | <b>222.898</b>          | <b>-116.761</b> | <b>106.137</b> |
| Zugänge                               | 0                       | -15.327         | -15.327        | 208                     | -15.882         | -15.674        |
| Veränderungen<br>Konsolidierungskreis | 32.168                  | 0               | 32.168         | 0                       | 0               | 0              |
| Abgänge                               | -489                    | 489             | 0              | 0                       | 0               | 0              |
| Währungsänderung                      | -4.641                  | 3.192           | -1.449         | 4.386                   | -3.107          | 1.279          |
| <b>Stand 31.12.</b>                   | <b>254.530</b>          | <b>-147.396</b> | <b>107.134</b> | <b>227.492</b>          | <b>-135.750</b> | <b>91.742</b>  |

### Sonstige immaterielle Vermögenswerte

| Tsd. EUR                                               | 31.12.2022     | 31.12.2021    |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Fondsverwalterverträge                                 | 106.834        | 91.168        |
| PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  | 47.646         | 51.691        |
| PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP              | 9.495          | 15.760        |
| PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH | 18.037         | 19.504        |
| PATRIZIA PTY LTD                                       | 17.237         | 0             |
| PATRIZIA INFRASTRUCTURE LTD                            | 5.819          | 0             |
| ADVANTAGE Investment Partners A/S                      | 5.113          | 0             |
| Sonstige                                               | 3.487          | 4.212         |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte                   | 300            | 575           |
| <b>Gesamt</b>                                          | <b>107.134</b> | <b>91.742</b> |

Die Erhöhung der sonstigen immateriellen Vermögenswerte im Vergleich zum 31. Dezember 2021 resultiert im Wesentlichen aus den Fondsverwalterverträgen hinsichtlich den im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Unternehmenserwerben von Whitehelm Capital (PATRIZIA PTY LTD, PATRIZIA INFRASTRUCTURE LTD) sowie ADVANTAGE (ADVANTAGE Investment Partners A/S).

Im Berichtsjahr wurden insgesamt Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge in Höhe von 14.891 Tsd. EUR (2021: 15.763 Tsd. EUR) vorgenommen. Im Zuge von Werthaltigkeitstests der Fondsverwalterverträge zum 31. Dezember 2022 wurden aufgrund von Bewertungseffekten sowie Abverkäufen und Beendigung von Fonds außerplanmäßige Abschreibungen von drei (2021: drei) Fondsverwalterverträgen in Höhe von 1.916 Tsd. EUR (2021: 4.423 Tsd. EUR) vorgenommen.

Die Währungseffekte von -1.449 Tsd. EUR (2021: 1.279 Tsd. EUR) kommen im Wesentlichen aus der stichtagsbedingten Währungsumrechnung der Fondsverwalterverträge der PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP.

Die Fondsverwalterverträge wurden im Rahmen vergangener sowie im Berichtszeitraum erfolgter Unternehmenserwerbe angesetzt. Im Zuge der Kaufpreisallokationen wurden diese gesondert erfasst und zum Erwerbszeitpunkt mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet.

In den Folgeperioden werden diese Fondsverwalterverträge analog zu den einzeln erworbenen immateriellen Vermögenswerten mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger kumulierter Wertminderungen bewertet. Der Abschreibungszeitraum für die Fondsverwalterverträge orientiert sich an den erwarteten Restlaufzeiten (1 bis 23 Jahre) der Fondsverträge. Da deren Verlauf im Voraus nicht sicher bestimmt werden kann, wurde die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Die Abschreibungsdauer und die Abschreibungsmethode werden mindestens zum Ende jeder Berichtsperiode überprüft.

Mindestens einmal jährlich wird untersucht, ob ein Hinweis auf eine Wertminderung vorliegt. Wenn zudem ein Wertminderungshinweis vorliegt, wird eine Werthaltigkeitsprüfung zusätzlich durchgeführt. Diese Überprüfung erfolgt in der Regel auf Ebene des einzelnen Fonds. Dabei wird der erzielbare Betrag ermittelt. Ist der erzielbare Betrag niedriger als der Buchwert, wird die Differenz als Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis erfasst. Wenn der Grund für die Wertminderung weggefallen ist, erfolgt eine erfolgswirksame Wertaufholung.

## 4.4 Software

### Software

|                                       | 2022                    |                |               | 2021                    |                |               |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------|---------------|-------------------------|----------------|---------------|
| Tsd. EUR                              | Anschaffungs-<br>kosten | Abschreibungen | Buchwerte     | Anschaffungs-<br>kosten | Abschreibungen | Buchwerte     |
| <b>Stand 01.01.</b>                   | <b>44.013</b>           | <b>-29.809</b> | <b>14.204</b> | <b>43.347</b>           | <b>-26.744</b> | <b>16.603</b> |
| Zugänge                               | 1.611                   | -7.730         | -6.119        | 2.030                   | -4.286         | -2.257        |
| Veränderungen<br>Konsolidierungskreis | 0                       | 0              | 0             | 0                       | 0              | 0             |
| Abgänge                               | -281                    | 281            | 0             | -1.370                  | 1.221          | -149          |
| Währungsänderung                      | -4                      | 0              | -4            | 6                       | -0             | 6             |
| <b>Stand 31.12.</b>                   | <b>45.339</b>           | <b>-37.259</b> | <b>8.080</b>  | <b>44.013</b>           | <b>-29.809</b> | <b>14.204</b> |

Software wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Erworbene Software wird über drei bis zehn Jahre abgeschrieben.

## 4.5 Leasingverhältnisse

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

### 4.5.1 Leasingnehmer

Die Klassen der den Leasingverhältnissen zugrunde liegende Vermögenswerte betreffen:

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

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

### 4.5.2 Nutzungsrechte

Die Nutzungsrechte stellen sich wie folgt dar:

#### Nutzungsrechte

|                                       | 2022                |                |               | 2021                |                |               |
|---------------------------------------|---------------------|----------------|---------------|---------------------|----------------|---------------|
| Tsd. EUR                              | Anschaffungs-kosten | Abschreibungen | Buchwerte     | Anschaffungs-kosten | Abschreibungen | Buchwerte     |
| <b>Stand 01.01.</b>                   | <b>63.745</b>       | <b>-30.006</b> | <b>33.740</b> | <b>44.750</b>       | <b>-18.844</b> | <b>25.906</b> |
| Zugänge                               | 3.666               | -10.463        | -6.797        | 19.386              | -11.541        | 7.845         |
| Veränderungen<br>Konsolidierungskreis | 1.955               | -1.104         | 851           | 0                   | 0              | 0             |
| Abgänge                               | -10.107             | 9.141          | -966          | -676                | 525            | -151          |
| Währungsänderung                      | -374                | 261            | -113          | 326                 | -157           | 169           |
| <b>Stand 31.12.</b>                   | <b>58.886</b>       | <b>-32.171</b> | <b>26.715</b> | <b>63.786</b>       | <b>-30.017</b> | <b>33.770</b> |

#### Nutzungsrechte nach Anlagenklasse

| Tsd. EUR                                  | 2022          | 2021          | Veränderung   |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Mietverträge für Geschäfts- und Büroräume | 25.351        | 31.876        | -20,5%        |
| KFZ                                       | 1.171         | 1.480         | -20,9%        |
| IT                                        | 193           | 414           | -53,3%        |
| <b>Gesamt</b>                             | <b>26.715</b> | <b>33.770</b> | <b>-20,9%</b> |

Im Jahr 2022 reduzierten sich die Nutzungsrechte aufgrund von planmäßigen Abschreibungen über die Vertragslaufzeit.

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

In der Folgebewertung wird das Nutzungsrecht über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Zusätzlich wird das Nutzungsrecht fortlaufend um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeiten angepasst und um Wertminderungen, sofern erforderlich, verringert. Ein Wertminderungsbedarf ergibt sich beispielsweise, wenn kurzfristig unkündbare Mietobjekte zukünftig nicht mehr genutzt werden.

### 4.5.3 Leasingverbindlichkeiten

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

#### Fälligkeiten der nicht diskontierten Leasingverbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2022

| Tsd. EUR                 | Buchwert | Gesamtbetrag | 2023  | 2024 - 2027 | 2028+ |
|--------------------------|----------|--------------|-------|-------------|-------|
| Leasingverbindlichkeiten | 27.289   | 27.711       | 9.204 | 12.847      | 5.661 |

#### Fälligkeiten der nicht diskontierten Leasingverbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2021

| Tsd. EUR                 | Buchwert | Gesamtbetrag | 2022  | 2023 - 2026 | 2027+ |
|--------------------------|----------|--------------|-------|-------------|-------|
| Leasingverbindlichkeiten | 34.367   | 35.273       | 9.778 | 17.570      | 7.925 |

Die Leasingverbindlichkeiten bemessen sich als der Barwert der Leasingzahlungen, die während der Laufzeit des Leasingverhältnisses gezahlt werden. Verlängerungsoptionen und unbefristete Mietverträge, die eine Einschätzung der Laufzeit des Leasingverhältnisses erfordern, sind vor allem bei Anmietverträgen von Büroräumen vorhanden. Diese Einschätzung wird bei Beginn des Leasingverhältnisses vorgenommen und fortlaufend bzw. bei einer Änderung der maßgeblichen Faktoren für die Beurteilung, ob eine Verlängerungs- oder Kündigungsoption hinreichend sicher ausgeübt wird, evaluiert und gegebenenfalls angepasst. Abgezinst werden die Leasingzahlungen im PATRIZIA Konzern mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz. Der Grenzfremdkapitalzinssatz orientiert sich an dem Zinssatz, den das Unternehmen unter vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen für eine Mittelaufnahme zum Zweck des Erwerbs eines Vermögenswerts von ähnlichem Wert heranziehen müsste. Auf Portfolien ähnlich ausgestalteter Leasingverträge (z. B. ähnliche Vermögenswerte, ähnliche Restlaufzeiten, ähnliches wirtschaftliches Umfeld) wird ein einheitlicher Abzinsungssatz angewendet.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen:

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

In der Folgebewertung wird die Leasingverbindlichkeit mittels Effektivzinsmethode und unter Berücksichtigung der getätigten Leasingzahlungen fortgeschrieben.

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

Für kurzfristige (Laufzeit bis zu 12 Monaten) und geringwertige Leasingverhältnisse (zugrunde liegender einzelner Vermögenswert mit Neuwert von weniger als 5 Tsd. EUR) werden weder eine Leasingverbindlichkeit noch ein Nutzungsrecht bilanziert. Die Leasingraten werden stattdessen aufwandswirksam linear über die Vertragslaufzeit erfasst.

#### 4.5.4 Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr wurden aus Leasingverhältnissen insgesamt folgende Beträge erfolgswirksam erfasst:

##### Leasingverhältnisse

| Tsd. EUR                                                       | 2022           | 2021           | Veränderung   |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Abschreibung Nutzungsrechte                                    | -10.463        | -11.541        | -134,9%       |
| Zinsaufwand Leasingverbindlichkeiten                           | -237           | -268           | -11,5%        |
| Aufwand für kurzfristige und geringwertige Leasingverhältnisse | -1.633         | -2.285         | -28,5%        |
| Erträge aus Untermietverhältnissen                             | 504            | 223            | 126,4%        |
| <b>Gesamtsumme</b>                                             | <b>-11.829</b> | <b>-13.870</b> | <b>-14,7%</b> |

Die Abschreibungen der Nutzungsrechte teilt sich wie folgt auf:

##### Abschreibung Nutzungsrechte

| Tsd. EUR                                        | 2022          | 2021          | Veränderung  |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Anmietverträge für Geschäfts- und Büroräume     | 9.131         | 8.452         | 8,0%         |
| KFZ-Verträge                                    | 947           | 1.085         | -12,7%       |
| IT-Verträge                                     | 374           | 550           | -32,0%       |
| Außerplanmäßige Abschreibung auf Anmietverträge | 11            | 1.454         | -99,2%       |
| <b>Gesamt</b>                                   | <b>10.463</b> | <b>11.541</b> | <b>-9,3%</b> |

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich in der Berichtsperiode auf 12.311 Tsd. EUR (2021: 13.520 Tsd. EUR).

## 4.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen sich zum Abschlussstichtag wie folgt dar:

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

| Tsd. EUR            | 2022         | 2021         |
|---------------------|--------------|--------------|
| <b>Stand 01.01.</b> | <b>1.838</b> | <b>1.838</b> |
| Zugang              | 53           | 0            |
| <b>Stand 31.12.</b> | <b>1.892</b> | <b>1.838</b> |

Zum Abschlussstichtag besteht diese Position aus zwei zur Privatisierung (stückweiser Verkauf) vorgesehenen Immobilien mit einer Gesamtfläche von 590m<sup>2</sup>. Bei einer Änderung des durchschnittlich erzielbaren Verkaufspreises je m<sup>2</sup> ändert sich der im Rahmen des Bewertungsverfahrens ermittelte beizulegende Zeitwert entsprechend (Beispiel: Steigt der durchschnittlich erzielbare Verkaufspreis je m<sup>2</sup> um 100 EUR, dann spiegelt sich das in einer Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts um 55 Tsd. EUR wider).

Auf Basis des Fair Values des Gesamtportfolios zum 31. Dezember 2022 ergibt sich ein durchschnittlicher Fair Value von 3.440 EUR (31. Dezember 2021: 3.116 EUR) pro m<sup>2</sup> bzw. ein Miet-Multiplikator von 21 (31. Dezember 2021: 21) bezogen auf die Sollmiete.

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden vermietet (siehe Kapitel 4.5 Leasingverhältnisse). In der Berichtsperiode wurden aus diesen unter Berücksichtigung aperiodischer Effekte Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von 70 Tsd. EUR (2021: 116 Tsd. EUR) und ein Materialaufwand in Höhe von 56 Tsd. EUR (2021: 1.734 Tsd. EUR) erfasst.

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen selbst zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehende Wertsteigerungen selbst zu realisieren. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, Wertänderungen beeinflussen das Periodenergebnis des Konzerns. Die Immobilien werden mittels einer detaillierten Projektrechnung intern bewertet. In diese Bewertung fließen als wesentliche Inputfaktoren Vergleichswerte aus Markttransaktionen im Objekt bzw. dem direkten Umfeld sowie Annahmen betreffend Verwertungszeitraum, potenzielle Käufertypen sowie beabsichtigte, noch durchzuführende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein. Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist daher gemäß der Bewertungshierarchie des IFRS 13 insgesamt der Stufe 3 zuzuordnen. Die bei der Bewertung der Immobilien getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Der beizulegende Zeitwert von Immobilien bestimmt sich neben den in jedem Grundstück bestehenden spezifischen Faktoren auch nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Durch auch kurzfristig mögliche Entwicklungen könnte sich der Wert der Immobilienvermögenswerte verringern und die Ertragslage verschlechtern.

## 4.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung

### Betriebs- und Geschäftsausstattung

| Tsd. EUR                              | 2022                    |                |              | 2021                    |                |              |
|---------------------------------------|-------------------------|----------------|--------------|-------------------------|----------------|--------------|
|                                       | Anschaffungs-<br>kosten | Abschreibungen | Buchwerte    | Anschaffungs-<br>kosten | Abschreibungen | Buchwerte    |
| <b>Stand 01.01.</b>                   | <b>21.251</b>           | <b>-11.508</b> | <b>9.743</b> | <b>17.710</b>           | <b>-10.405</b> | <b>7.305</b> |
| Zugänge                               | 2.436                   | -2.514         | -77          | 4.926                   | -2.237         | 2.689        |
| Veränderungen<br>Konsolidierungskreis | 1.347                   | -1.005         | 342          | 0                       | 0              | 0            |
| Abgänge                               | -653                    | 483            | -170         | -1.513                  | 1.210          | -304         |
| Währungsänderung                      | -241                    | 124            | -117         | 129                     | -82            | 46           |
| <b>Stand 31.12.</b>                   | <b>24.141</b>           | <b>-14.420</b> | <b>9.721</b> | <b>21.251</b>           | <b>-11.515</b> | <b>9.736</b> |

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über drei bis 13 Jahre abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Betrag in Höhe von 800,00 EUR werden im Jahr des Zugangs vollständig abgeschrieben.

Liegen Hinweise vor, erfolgt darüber hinaus eine Überprüfung auf Wertminderung. Dabei wird der erzielbare Betrag als der höhere Wert aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten ermittelt. Ist der erzielbare Betrag niedriger als der Buchwert, wird die Differenz als Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis erfasst. Wenn der Grund für die Wertminderung weggefallen ist, erfolgt eine erfolgswirksame Wertaufholung.

## 4.8 Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

Die Entwicklung der Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen stellt sich wie folgt dar:

### Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

|                                       | 2022                    |                             |           | 2021                    |                             |           |
|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|-----------|
| Tsd. EUR                              | Anschaffungs-<br>kosten | Fortschreibung<br>at equity | Buchwerte | Anschaffungs-<br>kosten | Fortschreibung at<br>equity | Buchwerte |
| Stand 01.01.                          | 26.819                  | -3.072                      | 23.747    | 25.486                  | 6.871                       | 32.357    |
| Zugänge                               | 1.575                   | -1.620                      | -46       | 35                      | 3.473                       | 3.509     |
| Veränderungen<br>Konsolidierungskreis | 89                      | 0                           | 89        | 0                       | 0                           | 0         |
| Abgänge                               | -9.607                  | -7.614                      | -17.221   | -2.451                  | -9.696                      | -12.147   |
| Währungsänderung                      | -25                     | 0                           | -25       | 29                      | 0                           | 29        |
| Stand 31.12.                          | 18.851                  | -12.306                     | 6.545     | 23.100                  | 647                         | 23.747    |

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

### Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen

| Tsd. EUR                             | 2022 | 2021   | Veränderung |
|--------------------------------------|------|--------|-------------|
| PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS       | 477  | 6.549  | -92,7%      |
| Evana AG                             | -767 | -1.204 | -36,3%      |
| Cognotekt GmbH                       | -80  | -175   | -54,4%      |
| control.IT Unternehmensberatung GmbH | -223 | -32    | 608,9%      |
| Sonstige                             | -28  | 0      | /           |
| Gesamt                               | -622 | 5.138  | -112,1%     |

Der Rückgang des Ergebnisses aus der Beteiligung „PATRIZIA Wohnmodul I SICAV-FIS“ begründet sich aus der strategisch fortlaufenden Reduzierung des zugrunde liegenden Portfolios, welche überwiegend in den Vorjahren erfolgte und positiv zum Ergebnis beigetragen hat.

Die Equity-Methode wird für die konzernbilanzielle Abbildung von Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen angewendet. Dabei wird der Beteiligungsbuchwert entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens quartalsweise fortgeschrieben. Der Anteil an einem at-equity-bilanzierten Unternehmen ist der Buchwert der Beteiligung zuzüglich sämtlicher langfristiger Anteile, die dem wirtschaftlichen Gehalt nach der Nettoinvestition des Eigentümers zuzuordnen sind. Die Ersterfassung erfolgt zu Anschaffungskosten. Dabei werden die Anschaffungskosten für die erworbenen Anteile dem auf sie entfallenden neubewerteten Eigenkapital gegenübergestellt. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert bzw. als Gewinn aus dem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert behandelt. In den Folgeperioden wird der Beteiligungsbuchwert um die anteilige Eigenkapitalveränderung beim assoziierten Unternehmen fortentwickelt. Der Anteil von PATRIZIA am Ergebnis des at-equity bilanzierten Unternehmens nach Erwerb wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die kumulierten Veränderungen nach dem Erwerbszeitpunkt erhöhen bzw. vermindern den Beteiligungsbuchwert. Entsprechen die der PATRIZIA zurechenbaren Verluste eines at-equity-bilanzierten Unternehmens dem Wert des Anteils an diesem Unternehmen oder übersteigen diesen, werden keine weiteren Verlustanteile erfasst. Vom Beteiligungsunternehmen empfangene Ausschüttungen vermindern den Buchwert der Anteile.

Zudem überprüft PATRIZIA mindestens an jedem Bilanzstichtag, ob es objektive Hinweise auf eine Wertminderung des Anteils an dem at-equity-bilanzierten Unternehmen gibt. Sind solche Hinweise vorhanden, ermittelt PATRIZIA den Wertminderungsbedarf als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag und dem Buchwert des at-equity-bilanzierten Unternehmens. Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Position „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen“ erfasst. Erfasste Wertminderungen beziehen sich dabei auf den Beteiligungsbuchwert am at-equity-bilanzierten Unternehmen als Ganzes und werden nicht einzelnen Vermögenswerten bzw. einem allfällig enthaltenen Firmenwert zugeordnet, sodass in Folgeperioden eine erfolgswirksame Wertaufholung bis maximal zum gesamten ursprünglichen Beteiligungsbuchwert vor Wertminderung erfolgen kann.

Zum Zeitpunkt des Verlusts von maßgeblichem Einfluss auf das assoziierte Unternehmen werden jegliche verbleibenden Anteile zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Differenz zwischen dem Buchwert des assoziierten Unternehmens und dem beizulegenden Zeitwert des verbleibenden Anteils, zuzüglich eines Veräußerungserlöses, wird erfolgswirksam, unter den Abschreibungen, erfasst (siehe Kapitel 4.26).

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

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

| Gesellschaft                         | Sitz        | Anteil | 31.12.2022            | 31.12.2021            |
|--------------------------------------|-------------|--------|-----------------------|-----------------------|
|                                      |             |        | Buchwerte Tsd.<br>EUR | Buchwerte Tsd.<br>EUR |
| PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS       | Luxemburg   | 10,10% | 1.553                 | 18.203                |
| Evana AG                             | Saarbrücken | 16,45% | 1.423                 | 3.116                 |
| Cognotekt GmbH                       | Köln        | 35,67% | 278                   | 455                   |
| control.IT Unternehmensberatung GmbH | Bremen      | 10,00% | 2.824                 | 1.526                 |
| ASK PATRIZIA (GQ) LLP                | Manchester  | 50,00% | 424                   | 447                   |
| PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD | Sydney      | 50,00% | 44                    | 0                     |

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem PATRIZIA die Möglichkeit hat, maßgeblichen Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik auszuüben. Ein maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn ein direkter oder indirekter Stimmrechtsanteil von mindestens 20% an einem anderen Unternehmen gehalten wird. Obwohl PATRIZIA an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS lediglich 10,10% und an der control.IT Unternehmensberatung GmbH lediglich 10,00% hält, liegt maßgeblicher Einfluss vor. Das Aktienkapital der WohnModul I SICAV-FIS ist in zwei Aktienklassen A und B unterteilt. Der PATRIZIA SE stehen ausschließlich Aktien der Aktienklasse B zu. Sie hält insgesamt 51% der Stimmrechte. Das Recht der Organbestellung steht dagegen dem Aktionär der Aktienklasse A zu. Die PATRIZIA übt damit keinen beherrschenden Einfluss aus, ein maßgeblicher Einfluss ist dennoch gegeben. Bei der control.IT Unternehmensberatung GmbH liegen zahlreiche gesellschaftsvertragliche Sonderregelungen vor, bei denen in einer Gesamtwürdigung der einzelnen Faktoren davon auszugehen ist, dass ein maßgeblicher Einfluss gegeben ist. Andererseits ist die Maßgeblichkeitsvermutung widerlegbar, wenn trotz eines Stimmrechtsanteils von 20% und mehr durch vertragliche Regelungen eine Einflussnahme auf die ausübare Geschäfts- und Firmenpolitik ausgeschlossen ist und die ausübaren Rechte lediglich Schutzrechte darstellen. PATRIZIA hält 30,0% des Kommanditkapitals einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) und 30,0% der Anteile der dazu gehörenden Komplementär-GmbH. Ein maßgeblicher Einfluss besteht nicht, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht. Die Anteile an dieser Projektentwicklungsgesellschaft werden in der Position „Beteiligungen“ ausgewiesen und zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (siehe Kapitel 4.1.2).

Bei der Ask PATRIZIA (GQ) LLP handelt es sich um ein Gemeinschaftsunternehmen für eine Immobilien-Projektentwicklung in Newcastle/Gateshead im Norden Großbritanniens. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine Vereinbarung, bei der die Parteien gemeinsam Beherrschung ausüben und gemeinsame Rechte am Nettovermögen haben. Gemeinschaftliche Führung ist nur dann gegeben, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

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

**PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS**

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

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

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

| Tsd. EUR                    | 2022   | 2021    |
|-----------------------------|--------|---------|
| Kurzfristige Vermögenswerte | 46.370 | 262.573 |
| Langfristige Vermögenswerte | 3.060  | 1.195   |
| Kurzfristige Schulden       | 2.719  | 82.597  |
| Langfristige Schulden       | 0      | 0       |
| Umsatzerlöse                | 653    | 16.950  |
| Jahresergebnis              | 9.634  | 64.164  |
| Sonstiges Ergebnis          | 0      | 0       |
| Gesamtergebnis              | 9.634  | 64.164  |

Der dem PATRIZIA-Konzern zustehende Anteil am Gewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt im Berichtszeitraum 973 Tsd. EUR (2021: 6.481 Tsd. EUR).

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

| Tsd. EUR                                                 | 2022         | 2021          |
|----------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Nettovermögen des assoziierten Unternehmens <sup>1</sup> | 19.192       | 184.087       |
| Beteiligungsquote des Konzerns                           | 10,10%       | 10,10%        |
| Sonstige Anpassungen                                     | -384         | -390          |
| <b>Buchwert der Konzernbeteiligung</b>                   | <b>1.553</b> | <b>18.203</b> |

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

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

In der Berichtsperiode wurden aus der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA SE Kapitalrückführungen in Höhe von 9.595 Tsd. EUR (2021: 2.451 Tsd. EUR) durchgeführt. Darüber hinaus haben im Geschäftsjahr 2022 Ausschüttungen aus der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA SE in Höhe von 7.575 Tsd. EUR (2021: 9.696 Tsd. EUR) stattgefunden. Die Kapitalrückführungen und Ausschüttungen wurden jeweils erfolgsneutral gegen die Beteiligung an assoziierten Unternehmen erfasst.

## Evana AG

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

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

Die zusammengefassten Finanzinformationen zur Evana AG sind nachfolgend angegeben.

### Zusammengefasste Finanzinformationen der Evana AG

| Tsd. EUR                    | 2022   | 2021   |
|-----------------------------|--------|--------|
| Kurzfristige Vermögenswerte | 1.028  | 1.940  |
| Langfristige Vermögenswerte | 2.206  | 67     |
| Kurzfristige Schulden       | 2.087  | 996    |
| Langfristige Schulden       | 0      | 0      |
| Umsatzerlöse                | 2.376  | 3.020  |
| Jahresergebnis              | -3.887 | -5.259 |
| Sonstiges Ergebnis          | 0      | 0      |
| Gesamtergebnis              | -3.887 | -5.259 |

Der dem PATRIZIA-Konzern zustehende Anteil am Verlust der Evana AG beträgt im Berichtszeitraum -639 Tsd. EUR (2021: -1.076 Tsd. EUR).

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

| Tsd. EUR                                    | 2022         | 2021         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Nettovermögen des assoziierten Unternehmens | 1.545        | 2.036        |
| Beteiligungsquote des Konzerns              | 16,45%       | 20,46%       |
| Geschäfts- oder Firmenwert                  | 2.964        | 2.964        |
| Sonstige Anpassungen                        | -1.748       | -265         |
| <b>Buchwert der Konzernbeteiligung</b>      | <b>1.423</b> | <b>3.116</b> |

Im Geschäftsjahr wurde bei der Evana AG eine Erhöhung des Grundkapitals beschlossen, an der sich die PATRIZIA SE nicht beteiligt hat. Durch die Verwässerung veränderten sich die Anteile an der Beteiligung auf 16,45% (2021: 20,46%).

Im Geschäftsjahr erfolgte zusätzlich zur Ergebnisfortschreibung der at-equity Beteiligung eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 926 Tsd. EUR.

**control.IT Unternehmensberatung GmbH**

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

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

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

| Tsd. EUR                    | 2022  | 2021  |
|-----------------------------|-------|-------|
| Kurzfristige Vermögenswerte | 6.103 | 8.051 |
| Langfristige Vermögenswerte | 1.806 | 899   |
| Kurzfristige Schulden       | 1.094 | 845   |
| Langfristige Schulden       | 585   | 568   |
| Umsatzerlöse                | 6.945 | 7.321 |
| Jahresergebnis              | -732  | -5    |
| Sonstiges Ergebnis          | 0     | 0     |
| Gesamtergebnis              | -732  | -5    |

Der dem PATRIZIA-Konzern zustehende Anteil am Ergebnis der control.IT Unternehmensberatung GmbH beträgt im Berichtszeitraum -73 Tsd. EUR (2021: -1 Tsd. EUR).

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

| Tsd. EUR                                    | 2022         | 2021         |
|---------------------------------------------|--------------|--------------|
| Nettovermögen des assoziierten Unternehmens | 10.278       | 11.426       |
| Beteiligungsquote des Konzerns              | 10,00%       | 10,00%       |
| Geschäfts- oder Firmenwert                  | 391          | 391          |
| Sonstige Anpassungen                        | 1.404        | -8           |
| <b>Buchwert der Konzernbeteiligung</b>      | <b>2.824</b> | <b>1.526</b> |

Im Geschäftsjahr erfolgte bei der control.IT Unternehmensberatung GmbH eine Einzahlung in die Kapitalrücklage, an der sich die PATRIZIA SE im Verhältnis seiner Anteile mit 1.600 Tsd. EUR beteiligt hat.

In der Berichtsperiode wurden aus der control.IT Unternehmensberatung GmbH an die PATRIZIA SE Kapitalrückführungen in Höhe von 79 Tsd. EUR (2021: 0 Tsd. EUR) durchgeführt. Darüber hinaus haben Ausschüttungen aus der control.IT Unternehmensberatung GmbH an die PATRIZIA SE in Höhe von insgesamt 39 Tsd. EUR (2021: 79 Tsd. EUR) stattgefunden.

## 4.9 Sonstige langfristige Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen Vermögenswerte in Höhe von 3.497 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 0 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Vertragsvermögenswerte, welche durch den Erwerb der Whitehelm Capital erstmalig bilanziert werden.

### 4.10 Vorräte

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

#### Vorräte

| Tsd. EUR                            | 31.12.2022     | 31.12.2021     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Zum Verkauf bestimmte Immobilien    | 88.104         | 154.000        |
| Immobilien in der Entwicklungsphase | 71.678         | 15.795         |
| <b>Gesamt</b>                       | <b>159.781</b> | <b>169.796</b> |

Im Geschäftsjahr 2022 reduzierte sich diese Position „Zum Verkauf bestimmte Immobilien“ aufgrund von Entkonsolidierungen von Immobilien, die zum Zwecke der Ausplatzierung über Publikumsfonds nur temporär auf der Bilanz gehalten wurden, in Höhe von -128.457 Tsd. EUR sowie dem Verkauf der Immobilie in der SKD13 TMK in Höhe von -27.014 Tsd. EUR. Gegenläufig erfolgte im Wesentlichen der Zugang von Immobilien, die zum Zwecke der Ausplatzierung über Publikumsfonds nur temporär auf der Bilanz gehalten werden, in Höhe von 87.828 Tsd. EUR.

Die Veränderung der Position „Immobilien in der Entwicklungsphase“ resultiert im Wesentlichen aus der Konsolidierung des PATRIZIA German Residential Fund IV in Höhe von 68.563 Tsd. EUR. Gegenläufig reduzierte sich diese Position durch den strategiekonformen und gewinnbringenden Verkauf eines der letzten Bilanzobjekte in Großbritannien (Trocoll House) in Höhe von 15.795 Tsd. EUR.

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

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

## 4.11 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

### Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nach Verrechnung eigener Aktien in Höhe von 6.176.119 EUR (31. Dezember 2021: 3.731.301 EUR) zum Bilanzstichtag 86.175 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 88.620 Tsd. EUR) und ist in 86.175.357 auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms im Geschäftsjahr 2022 hat die PATRIZIA SE insgesamt 3.507.115 Aktien zu einem Durchschnittskurs von EUR 12,14 (inkl. Transaktionskosten) pro Aktie und in einem Gesamtvolumen von 42.568 Tsd. EUR zurückgekauft. Zu den Angaben der Befugnisse der Geschäftsführung der PATRIZIA zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien siehe zusammengefassten Lagebericht in Kapitel 3.1.

PATRIZIA hat im Geschäftsjahr 2022 zwei M&A Transaktionen vorgenommen. Die ermittelte Gegenleistung wurde teilweise in eigenen Aktien geleistet (vgl. hierzu auch weiterführende Informationen im Konzernanhang in Kapitel 2.1). Dabei wurden insgesamt 1.062.297 Aktien zu einem Durchschnittskurs von EUR 17,19 pro Aktie und einem Gesamtvolumen von 18.259 Tsd. EUR übertragen.

Direktes Mutterunternehmen der PATRIZIA SE ist die First Capital Partner GmbH. Mutterunternehmen der First Capital Partner GmbH und somit ultimatives Mutterunternehmen der PATRIZIA SE ist die we holding GmbH & Co. KG. Die First Capital Partner GmbH ist im Vergleich zum 31. Dezember 2021 unverändert mit einer Beteiligung von 47.844.484 Stückaktien, dies entspricht einem Anteil von 51,81%, an der PATRIZIA SE beteiligt.

### Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage veränderte sich von 89.831 Tsd. EUR zum 31. Dezember 2021 auf 67.181 Tsd. EUR zum 31. Dezember 2022. Die Veränderungen ergeben sich aufgrund des Aktienrückkaufprogramms in Höhe von -39.129 Tsd. EUR, der Übertragung von Aktien im Rahmen der M&A Transaktionen in Höhe von 17.196 Tsd. EUR sowie dem Ansatz von anteilsbasierter Vergütung (IFRS 2) in Höhe von -718 Tsd. EUR.

### Gewinnrücklagen

Die unter den Gewinnrücklagen ausgewiesene gesetzliche Rücklage in Höhe von 505 Tsd. EUR zum 31. Dezember 2022 hat sich gegenüber der Vorperiode nicht verändert.

### Eigene Aktien

In der Berichtsperiode erhöhten sich aufgrund des Aktienrückkaufprogramms im Geschäftsjahr 2022 sowie der erfolgten Übertragung von eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2022 insgesamt zur Vergleichsperiode die Anzahl der eigenen Aktien um 2.444.818 Stück auf 6.176.119 Stück und deren Gesamtwert um 24.309.475 EUR auf 97.412.120 EUR.

#### Eigene Aktien

|                                         | Anzahl Aktien in Stück | Kurs pro Aktie in EUR <sup>1</sup> | Gesamtwert in EUR |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------|
| <b>Stand zum 01.01.2022</b>             | <b>3.731.301</b>       |                                    | <b>73.102.645</b> |
| Aktienrückkaufprogramm                  | 3.507.115              | 12,14                              | 42.567.993        |
| Verkauf und Übertragung von Aktien      | 1.062.297              | 17,19                              | 18.258.518        |
| <b>Stand zum 31.12.2022<sup>2</sup></b> | <b>6.176.119</b>       |                                    | <b>97.412.120</b> |

<sup>1</sup> Durchschnittskurs pro Aktie in EUR aus mehreren Aktienankäufen/-verkäufen (inkl. Transaktionskosten im Rahmen von Aktienrückkaufprogrammen)

<sup>2</sup> Der Gesamtwert der eigenen Aktien ermittelt sich aus der Aufsummierung aller Aktienrückkaufprogramme bis zum Stichtag, abzüglich sämtlicher Veräußerungen von eigenen Aktien im Rahmen der Kaufpreiszahlungen von M&A-Transaktionen

### Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn reduzierte sich zum 31. Dezember 2022 von 921.720 Tsd. EUR auf 913.135 Tsd. EUR.

Im Berichtsjahr wurde eine Bardividende in Höhe von 28.316 Tsd. EUR (2021: 26.682 Tsd. EUR) an die Aktionäre der ehemaligen PATRIZIA AG ausgeschüttet. Der Betrag pro Aktie beträgt für das Geschäftsjahr 2021 0,32 EUR (Geschäftsjahr 2020: 0,30 EUR).

## Nicht-beherrschende Gesellschafter

Zum 31. Dezember 2022 bestanden Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter in Höhe von 66.346 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 35.694 Tsd. EUR). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter.

In der Berichtsperiode wurde den nicht-beherrschenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von -35 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 3.912 Tsd. EUR) zugewiesen. Die Veränderungen ergeben sich aus der Reduzierung des Konzernjahresergebnisses sowie geringerer Ergebniszusweisungen aufgrund von Ergebnisabführungsverträgen.

Bis zum 31. Dezember 2022 sind Ergebnisanteile durch nicht-beherrschende Gesellschafter in Höhe von 513 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 1.033 Tsd. EUR) entnommen worden. Es handelt sich hierbei um Auszahlungen an Minderheitsgesellschaften, mit denen zum Teil auch Beschäftigungsverhältnisse bestehen.

## 4.12 Leistungen an den Arbeitnehmer

### 4.12.1 Pensionsverpflichtungen

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

Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt 79 Personen (31. Dezember 2021: 79) über eine leistungsorientierte Zusage. Bei 31 dieser Personen (31. Dezember 2021: 31) handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungsleistungen erhalten.

Die Entwicklung der Pensionsverpflichtungen (Leistungsorientierte Verpflichtung (Defined Benefit Obligation – DBO)) sowie des Planvermögens aus leistungsorientierten Plänen stellt sich wie folgt dar:

#### Leistungsorientierte Verpflichtung (DBO)

| Tsd. EUR                                                       | 2022          | 2021          |
|----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Stand per 01.01.</b>                                        | <b>25.868</b> | <b>29.892</b> |
| Laufender Dienstzeitaufwand                                    | 124           | 305           |
| Neubewertungen                                                 | -7.405        | -3.668        |
| <i>davon aus der Änderung finanzieller Annahmen</i>            | -7.688        | -3.576        |
| <i>davon aus der Änderung demographischer Annahmen</i>         | 0             | 0             |
| <i>davon sonstige Änderungen/erfahrungsbedingte Änderungen</i> | 283           | -92           |
| Zinsaufwand                                                    | 262           | 86            |
| Rentenzahlungen                                                | -803          | -747          |
| <b>Stand per 31.12.</b>                                        | <b>18.046</b> | <b>25.868</b> |

#### Planvermögen zum beizulegenden Zeitwert

| Tsd. EUR                                                | 2022       | 2021       |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Stand per 01.01.</b>                                 | <b>322</b> | <b>313</b> |
| Erträge/Aufwendungen aus dem Planvermögen (ohne Zinsen) | 6          | 8          |
| Zinserträge/Zinsaufwendungen                            | 3          | 1          |
| Beiträge zum Versorgungsplan/Arbeitgeberbeiträge        | 0          | 0          |
| Rentenzahlungen/geleistete Zahlungen                    | 0          | 0          |
| Unternehmenszusammenschlüsse/Übertragungen              | 0          | 0          |
| <b>Stand per 31.12.</b>                                 | <b>331</b> | <b>322</b> |

#### Zusammensetzung der Nettoschuld aus leistungsorientierten Plänen

| Tsd. EUR                                 | 2022          | 2021          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Leistungsorientierte Verpflichtung (DBO) | 18.046        | 25.868        |
| Planvermögen zum beizulegenden Zeitwert  | 331           | 322           |
| <b>Nettoschuld</b>                       | <b>17.715</b> | <b>25.546</b> |

**Versicherungsmathematische Annahmen**

| %                        | 2022      | 2021      |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Diskontierungszinssatz   | 3,81      | 1,03      |
| Gehaltstrend             | 2,25      | 2,25      |
| Rententrend <sup>1</sup> | 1,00/2,40 | 1,00/1,65 |

<sup>1</sup> Es handelt sich hierbei um mehrere Leistungspläne.

Die Berechnungen basieren auf den aktuellen biometrischen Richttafeln (Wahrscheinlichkeiten für Todes- und Invaliditätsfälle) nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G).

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

**Sensitivitätsanalysen**

| Tsd. EUR               | Sensitivität | 31.12.2022 |           | 31.12.2021 |           |
|------------------------|--------------|------------|-----------|------------|-----------|
|                        |              | Erhöhung   | Minderung | Erhöhung   | Minderung |
| Diskontierungszinssatz | +/- 0,50%    | -1.142     | 1.275     | -2.111     | 2.417     |
| Gehaltstrend           | +/- 0,50%    | 26         | -24       | 49         | -46       |
| Rententrend            | +/- 0,50%    | 778        | -720      | 1.723      | -1.571    |
| Lebenserwartung        | +/- 1 Jahr   | 833        | -838      | 1.446      | -1.422    |

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

Im Geschäftsjahr 2023 rechnet der Konzern mit Zahlungen aufgrund der Pensionsverpflichtungen in Höhe von 846 Tsd. EUR (2022: 734 Tsd. EUR) sowie mit Beiträgen zum Planvermögen in Höhe von 0 Tsd. EUR (2022: 0 Tsd. EUR).

Die durchschnittliche Laufzeit der Pensionsverpflichtungen beträgt 13,6 Jahre (2021: 17,2 Jahre).

Die leistungsorientierten Pensionspläne werden nach der Methode der laufenden Einmalprämien (Projected-Unit-Credit-Methode) auf der Basis eines Pensionsgutachtens eines qualifizierten Versicherungsmathematikers bewertet. Die Pensionsverpflichtungen in der Bilanz ermitteln sich aus dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung am Bilanzstichtag. Der Konzern erfasst versicherungsmathematische Gewinne und Verluste für die leistungsorientierten Pensionspläne in der Berichtsperiode, in der diese anfallen, erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis.

#### 4.12.2 Sonstige Leistungen an Arbeitnehmer

Der Konzern leistet Zahlungen zu beitragsorientierten Versorgungsplänen von Mitarbeitern. Der im Abschluss erfasste Aufwand für beitragsorientierte Versorgungspläne (z. B. Direktversicherungen, Versorgungskassen) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2022 auf 2.854 Tsd. EUR (2021: 2.856 Tsd. EUR).

Daneben bestehen Versorgungszusagen für die geschäftsführenden Direktoren und ehemaligen Vorstandsmitgliedern im Rahmen einer betrieblichen Versorgungskasse. Diesbezüglich leistet der Konzern festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (Fonds). Aus dieser Versorgungszusage besteht das Risiko einer Subsidiärhaftung für den Konzern, falls das Sondervermögen nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um alle Leistungen in Bezug auf Arbeitsleistungen der Arbeitnehmer in der Berichtsperiode und in früheren Perioden zu erbringen. Die Zusage der Versorgungskasse ist rückversichert. Die Zusage wurde 2003 erteilt. 2022 wurden insgesamt 153 Tsd. EUR (2021: 123 Tsd. EUR) an Beiträgen an die Versorgungskasse für die geschäftsführenden Direktoren und ehemalige Vorstandsmitglieder abgeführt. Darüber hinaus wurden den drei ehemaligen Vorstandsmitgliedern Zuschüsse zu einem Versorgungsplan in eine „Self-Invested Personal Pension“ in Höhe von insgesamt 61 Tsd. EUR (2021: 83 Tsd. EUR) gezahlt.

#### 4.13 Langfristige Rückstellungen

| Tsd. EUR                                              | 01.01.2022   | Zuführung    | Inanspruch-<br>nahme | Zinseffekt  | Währungs-<br>änderung | 31.12.2022    |
|-------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------------|-------------|-----------------------|---------------|
| Sonstige langfristige IFRS Rückstellungen             | 0            | 713          | 0                    | -97         | -24                   | 592           |
| Langfristige Rückstellungen aus Reorganisationskosten | 0            | 880          | 0                    | -83         | 0                     | 798           |
| Langfristige Rückstellungen Prozessrisiken            | 3.978        | 4.882        | -54                  | -74         | 0                     | 8.732         |
| <b>Gesamt</b>                                         | <b>3.978</b> | <b>6.475</b> | <b>-54</b>           | <b>-254</b> | <b>-24</b>            | <b>10.122</b> |

Die langfristigen Rückstellungen in Höhe von 10.122 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 3.978 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Prozessrisiken in Höhe von 8.732 Tsd. EUR. Weitere Entwicklungen resultieren aus Zugängen aus sonstigen langfristigen Rückstellungen.

Ausgehend von einem Anfangsbestand von 0 Tsd. EUR am 1. Januar 2021 und Zugängen von 3.978 Tsd. EUR im Geschäftsjahr 2021, ergab sich ein Endbestand von 3.978 Tsd. EUR am 31. Dezember 2021.

#### 4.14 Langfristige Verbindlichkeiten

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 134.628 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 28.515 Tsd. EUR) bestehen im Wesentlichen aus der Earn-Out Verbindlichkeit aus der M&A Transaktion Whitehelm in Höhe von 110.285 Tsd. EUR. Zudem sind weitere wesentliche Bestandteile die langfristige Komponente des Führungskräftebeteiligungsmodells, das im Kapitel 7.1 näher beschrieben wird, sowie sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten (vgl. Ausführungen in Kapitel 4.1.10).

## 4.15 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr 2022 haben sich wie folgt entwickelt:

| Tsd. EUR                                       | 01.01.2022   | Zuführung     | Veränderungen<br>Konsolidierungskreis | Auflösung   | Inanspruch-<br>nahme | Zinseffekt | Währungs-<br>änderung | 31.12.2022    |
|------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------------------------------|-------------|----------------------|------------|-----------------------|---------------|
| Rückstellungen Prozessrisiken                  | 2.685        | 2.052         | 0                                     | 0           | -1.003               | 0          | 0                     | 3.735         |
| Rückstellungen<br>Freistellungsverpflichtungen | 138          | 1.710         | 0                                     | 0           | -75                  | 0          | 0                     | 1.773         |
| sonstige kurzfristige IFRS<br>Rückstellungen   | 0            | 418           | 0                                     | 0           | 0                    | 0          | -16                   | 402           |
| Rückstellungen aus<br>Reorganisationskosten    | 856          | 6.980         | 0                                     | -37         | -703                 | 1          | -7                    | 7.091         |
| Leistungen an Arbeitnehmer                     | 4.534        | 5.796         | 1.288                                 | -294        | -7.024               | 0          | -61                   | 4.238         |
| <b>Gesamt</b>                                  | <b>8.213</b> | <b>16.955</b> | <b>1.288</b>                          | <b>-331</b> | <b>-8.804</b>        | <b>1</b>   | <b>-85</b>            | <b>17.238</b> |

Die Rückstellungen aus Prozessrisiken betreffen den kurzfristigen Anteil der Prozessrisiken und wurde teilweise in Anspruch genommen.

Die Zuführung in der laufenden Periode in der Position Rückstellungen aus Reorganisationskosten resultieren im Wesentlichen aus Programmen zur Effizienzsteigerung des Konzerns (siehe Kapitel 4.25).

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

### Sonstige Rückstellungen 2021

| Tsd. EUR                                       | 01.01.2021   | Zuführung    | Auflösung     | Inanspruch-<br>nahme | Zinseffekt | Währungs-<br>änderung | 31.12.2021   |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|----------------------|------------|-----------------------|--------------|
| Rückstellungen<br>Prozessrisiken               | 3.920        | 2.925        | -2.775        | -1.368               | -17        | 0                     | 2.685        |
| Rückstellungen<br>Freistellungsverpflichtungen | 135          | 75           | 0             | -72                  | 0          | 0                     | 138          |
| Leistungen an Arbeitnehmer                     | 4.476        | 2.991        | 0             | -2.972               | 0          | 40                    | 4.534        |
| Rückstellungen aus<br>Reorganisationskosten    | 578          | 1.238        | -96           | -863                 | -0         | -0                    | 856          |
| <b>Gesamt</b>                                  | <b>9.109</b> | <b>7.229</b> | <b>-2.871</b> | <b>-5.275</b>        | <b>-17</b> | <b>39</b>             | <b>8.213</b> |

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

## 4.16 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

### Kurzfristige Verbindlichkeiten

| Tsd. EUR                                     | 31.12.2022     | 31.12.2021    |
|----------------------------------------------|----------------|---------------|
| Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung | 4.123          | 2.706         |
| Vertragsverbindlichkeiten                    | 830            | 788           |
| Sonstige Verbindlichkeiten                   | 111.913        | 93.803        |
| <b>Gesamt</b>                                | <b>116.866</b> | <b>97.297</b> |

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

### Sonstige Verbindlichkeiten

| Tsd. EUR                                                                          | 31.12.2022     | 31.12.2021    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen                                     | 45.073         | 29.645        |
| Verbindlichkeiten aus variablen Gehaltsbestandteilen und sonstigen Personalkosten | 26.660         | 36.725        |
| Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis                | 19.851         | 12.015        |
| Verbindlichkeiten aus nachlaufenden Kosten für veräußerte Objekte                 | 2.260          | 1.953         |
| Zinsen für Darlehen                                                               | 1.889          | 2.490         |
| Kreditorische Debitoren                                                           | 526            | 1.220         |
| Abschluss- und Prüfungskosten                                                     | 598            | 699           |
| Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern                                       | 2              | 0             |
| kurzfristige Vertragsverbindlichkeit IFRS 15                                      | 875            | 0             |
| Passive Abgrenzungsposten                                                         | -44            | 45            |
| Sonstige                                                                          | 14.224         | 9.011         |
| <b>Gesamt</b>                                                                     | <b>111.913</b> | <b>93.803</b> |

## 4.17 Steuern

### 4.17.1 Kurzfristige Steueransprüche

Unter den kurzfristigen Steueransprüchen in Höhe von 29.312 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 28.448 Tsd. EUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Erstattungsansprüche aus Kapitalertragsteuer bilanziert.

### 4.17.2 Steuerschulden

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

Die Ertragsteuern in Höhe von 18.407 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 15.484 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer und ausländischer Tochtergesellschaften. Daneben sind Verpflichtungen aus Umsatzsteuer, Lohnsteuer sowie weiteren sonstigen Steuern in Höhe von 7.165 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 12.884 Tsd. EUR) erfasst.

### 4.17.3 Tatsächliche Ertragsteuern

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

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

### 4.17.4 Latente Steuern

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

#### Latente Steuern/Latente Steuerschulden

| Tsd. EUR                             | 31.12.2022<br>aktivisch | 31.12.2022<br>passivisch | 31.12.2021<br>aktivisch | 31.12.2021<br>passivisch |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Fondsverwalterverträge               | 0                       | 31.687                   | 0                       | 26.992                   |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 2.970                   | 112                      | 236                     | 103                      |
| Beteiligungen                        | 408                     | 85.683                   | 1.738                   | 80.841                   |
| Verbindlichkeiten / Rückstellungen   | 4.347                   | 1.950                    | 4.396                   | 905                      |
| Leasing                              | 138                     | 9                        | 0                       | 204                      |
| Sonstige                             | 477                     | 1.976                    | 1.404                   | 2.532                    |
| <b>Gesamt</b>                        | <b>8.341</b>            | <b>121.417</b>           | <b>7.774</b>            | <b>111.577</b>           |

Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von 2.762 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 2.527 Tsd. EUR) wurden aufgrund der nicht geplanten Auflösung der betroffenen Organschaft keine latenten Steueransprüche angesetzt. Die Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag in- und ausländische Verlustvorräte in Höhe von 165.413 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 119.703 Tsd. EUR), auf die aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden. Auch diese Verluste können größtenteils auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Die temporären Differenzen aus Beteiligungen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern erfasst wurden, belaufen sich auf 131.695 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 149.593 Tsd. EUR).

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

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

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

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

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

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

#### 4.17.5 Ertragsteuern in der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position der Ertragsteuern in der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzernabschlusses setzt sich wie folgt zusammen:

##### Ertragsteuern

| Tsd. EUR                   | 2022           | 2021           | Veränderung   |
|----------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Tatsächliche Ertragsteuern | -18.715        | -32.678        | -42,7%        |
| Latente Steuern            | 5.209          | -3.221         | -261,7%       |
| <b>Ertragsteuern</b>       | <b>-13.506</b> | <b>-35.900</b> | <b>-62,4%</b> |

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

#### 4.17.6 Latente Steuereffekte im Zusammenhang mit Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses

Nachfolgend werden die latenten Steuereffekte aus der Gesamtergebnisrechnung dargestellt:

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

| Tsd. EUR                                                                                                           | 2022          |               |               | 2021          |               |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                                                    | vor Steuern   | Steuern       | Netto         | vor Steuern   | Steuern       | Netto         |
| Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten                           | -4.982        | 0             | -4.982        | 10.456        | 0             | 10.456        |
| Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9) | 15.853        | -5.302        | 10.552        | 57.075        | -7.515        | 49.561        |
| Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)                      | 7.140         | -2.175        | 4.966         | 3.676         | 2.198         | 5.874         |
| <b>Gesamt</b>                                                                                                      | <b>18.012</b> | <b>-7.477</b> | <b>10.535</b> | <b>71.208</b> | <b>-5.317</b> | <b>65.891</b> |

#### 4.17.7 Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung erläutert die Relation zwischen effektivem Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern durch Anwendung des Ertragsteuersatzes von 32,10% (2021: 30,83%) ergibt. Der Ertragsteuersatz setzt sich aus 15,00% Körperschaftsteuer, hierauf 5,50% Solidaritätszuschlag sowie 16,28% Gewerbesteuer zusammen:

##### Steuerliche Überleitungsrechnung

| Tsd. EUR                                            | 2022           | 2021           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern</b> | <b>20.755</b>  | <b>87.708</b>  |
| Darauf erwarteter Ertragsteueraufwand               | -6.662         | -27.036        |
| Steuerfreie Erträge                                 | 5.739          | 232            |
| Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben                 | -2.959         | -299           |
| Steuersatzunterschiede                              | -1.643         | 499            |
| Veränderung aktiver latenter Steuern auf Verluste   | -6.742         | -3.124         |
| Nutzung nicht aktivierter Verlustviträge            | 670            | 629            |
| Periodenfremde Effekte                              | -2.033         | -7.743         |
| Sonstige Steuereffekte                              | 124            | 942            |
| <b>Ertragsteuern</b>                                | <b>-13.506</b> | <b>-35.900</b> |
| <b>Effektiver Steueraufwand in Prozent</b>          | <b>65,1%</b>   | <b>40,9%</b>   |

## 4.18 Ergebnis Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

### Umsatzerlöse Länder

| Tsd. EUR                                 | Deutschland    | Luxemburg     | Vereinigtes<br>Königreich | Rest der Welt | Gesamt         |
|------------------------------------------|----------------|---------------|---------------------------|---------------|----------------|
| <b>2022</b>                              |                |               |                           |               |                |
| Erlöse aus Management Services           | 175.754        | 50.469        | 46.752                    | 21.858        | 294.833        |
| Verwaltungsgebühren                      | 136.585        | 32.260        | 41.594                    | 21.104        | 231.544        |
| Leistungsabhängige Gebühren              | 25.605         | 15.244        | -60                       | 2             | 40.791         |
| Transaktionsgebühren                     | 13.563         | 2.965         | 5.218                     | 752           | 22.499         |
| Verkaufserlöse aus Principal Investments | 282            | 17.590        | 0                         | 26.544        | 44.415         |
| Mieterlöse                               | 2.945          | 1.058         | 0                         | 1.116         | 5.119          |
| Umsatzerlöse aus Nebenkosten             | 48             | 112           | 0                         | 0             | 160            |
| Sonstige                                 | -844           | 950           | 636                       | 1.019         | 1.761          |
| <b>Umsatzerlöse</b>                      | <b>178.185</b> | <b>70.179</b> | <b>47.388</b>             | <b>50.537</b> | <b>346.289</b> |
| <b>2021</b>                              |                |               |                           |               |                |
| Erlöse aus Management Services           | 211.683        | 40.203        | 44.344                    | 14.690        | 310.919        |
| Verwaltungsgebühren                      | 128.459        | 20.087        | 40.625                    | 10.389        | 199.561        |
| Leistungsabhängige Gebühren              | 47.923         | 12.671        | -662                      | 0             | 59.932         |
| Transaktionsgebühren                     | 35.301         | 7.444         | 4.381                     | 4.301         | 51.427         |
| Verkaufserlöse aus Principal Investments | -32            | 1.509         | 0                         | 0             | 1.477          |
| Mieterlöse                               | 1.417          | 873           | 5                         | 939           | 3.234          |
| Umsatzerlöse aus Nebenkosten             | 160            | -293          | 774                       | 3             | 645            |
| Sonstige                                 | 900            | 165           | 671                       | 151           | 1.888          |
| <b>Umsatzerlöse</b>                      | <b>214.129</b> | <b>42.457</b> | <b>45.794</b>             | <b>15.783</b> | <b>318.163</b> |

Die geografische Zuordnung erfolgt auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit.

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

#### 4.18.1 Erlöse aus Management Services

Die Erlöse aus Management Services unterteilen sich regelmäßig wie folgt:

##### Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)

Verwaltungsgebühren enthalten die Vergütungen für immobilienbezogene Dienstleistungen wie Asset-, Fund- und Portfoliomanagement sowie Dienstleistungen bei der Steuerung von Projektentwicklungen im Kundenauftrag. Diese werden in der Regel monatlich/vierteljährlich verrechnet und sind in hohem Maße wiederkehrend. Die Verwaltungsgebühren basieren im Regelfall auf dem Fondsvolumen zum Monatsende, welches in Abhängigkeit von den regelmäßig durch externe Gutachter festgestellten Marktwerten der Vermögenswerte (im Wesentlichen Immobilien) schwanken. Eventuelle Unsicherheiten im Hinblick auf die Gegenleistung sind in der Regel mit der Feststellung des Fondsvolumens zum Monatsende behoben. Die Dienstleistung wird zeitraumbezogen erbracht. Im Geschäftsjahr 2022 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 231.544 Tsd. EUR vereinnahmt (2021: 199.561 Tsd. EUR). Durch den Anstieg der AUM aufgrund von M&A Transaktionen, anhaltendes organisches Wachstum sowie positive Bewertungseffekte konnten die Verwaltungsgebühren um 16,0% gesteigert werden.

##### Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)

Leistungsabhängige Gebühren erhält PATRIZIA unter anderem, wenn das Investmentvehikel sich besser als seine Benchmark entwickelt, hat bzw. wenn definierte Zielrenditen überschritten werden. Die leistungsabhängige Gebühr wird zeitpunktbezogen erfasst, kann dabei ein Jahr oder auch mehrere Jahre umfassen und stellt eine variable Gegenleistung dar, deren Bemessung mit Unsicherheiten behaftet sein kann. Bis die Unsicherheit wegfällt (i.d.R. bis die Überrendite gegenüber der Benchmark bzw. der definierten Zielrendite final feststeht) erfasst PATRIZIA nur jenen Teil der variablen Gegenleistung als Umsatzerlös, für den es hochwahrscheinlich ist, dass es nicht mehr zu einer signifikanten Stornierung kommen wird. Dies wäre bei einer jährlichen Performance-Periode spätestens am Ende des Jahres der Fall, bei mehrjährigen Betrachtungszeiträumen entsprechend später. Aufgrund von möglichen Rückerstattungsvereinbarungen (sogenannter „Clawback“) kann selbst eine bereits erhaltene leistungsabhängige Gebühr noch mit Unsicherheit behaftet sein. Dies ist dann der Fall, wenn PATRIZIA damit rechnen muss, dass sie die gezahlte leistungsabhängige Gebühr ganz oder teilweise bei zukünftiger Minderperformance zurückerstattet werden muss. Aus diesem Grund wird eine vertragliche Verbindlichkeit in der Höhe eingestellt, die dem erwarteten Rückerstattungsbetrag entspricht (Rückerstattungsverpflichtung). Dieser bemisst sich nach der zukünftig höchstwahrscheinlich zu erwartenden Leistung eines Portfolios, unter Berücksichtigung der für bisherige Leistungen bereits erhaltenen Gegenleistungen.

Aufgrund des abschwächenden Marktumfelds im Zuge der Eskalation des Krieges in der Ukraine und der Straffung der Geldpolitik reduzierten sich die leistungsabhängigen Gebühren im Jahr 2022 um -31,9% auf 40.791 Tsd. EUR (2021: 59.932 Tsd. EUR).

##### Transaktionsgebühren

Transaktionsgebühren werden für Leistungen im Zusammenhang mit dem Ankauf und der Veräußerung von Assets bzw. Anteilen an diesen vereinnahmt. Im Falle der Transaktionsgebühren liegen in der Regel Leistungsverpflichtungen vor, die zu einem bestimmten Zeitpunkt erfüllt werden (zeitpunktbezogen), nämlich mit dem Ankauf oder dem Verkauf der Assets bzw. Portfolien. In einigen Fällen können auch hier leistungsabhängige Gegenleistungen zum Tragen kommen, wenn der Verkaufserlös eine bestimmte Benchmark überschreitet. Da dies mit Durchführung der Transaktion idR bereits feststeht, sind mit diesen variablen Gegenleistungen keine wesentlichen Unsicherheiten verbunden.

Diese Gebühren betrugen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 22.499 Tsd. EUR (2021: 51.427 Tsd. EUR; -56,3%). Die Reduzierung ist auf das abschwächende Marktumfeld im Zuge der Eskalation des Krieges in der Ukraine und der Straffung der Geldpolitik sowie eine erhöhte Anzahl an Transaktionen, die für Fonds mit (All-in) Verwaltungsgebührenstrukturen getätigt wurden, zurückzuführen. Dabei sind den Ankäufen 18.177 Tsd. EUR (2021: 38.580 Tsd. EUR; -52,9%) und den Verkäufen 4.322 Tsd. EUR (2021: 12.846 Tsd. EUR; -66,4%) zuzurechnen.

##### Weitere Ausführungen

Die Leistungsverpflichtungen aus Management Services sind eigenständig abgrenzbar, da für den Investor aus der Erfüllung einer Leistungsverpflichtung in der Regel ein eigenständiger Nutzen entsteht und die zugesagten Leistungen von den übrigen Leistungen des gleichen Vertrages trennbar sind. Die Erlöserfassung von Erlösen aus Management Services erfolgt mit der Leistungserbringung. Rechnungen für Verwaltungsgebühren sind in der Regel innerhalb von 14 Tagen zahlbar, Rechnungen für Transaktionsgebühren in der Regel innerhalb von 0–60 Tagen. Verkaufserlöse aus Principal Investments werden erfasst, wenn die Verfügungsmacht über die Immobilien an den Käufer übergegangen ist.

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

#### 4.18.2 Erlöse aus Nebenkosten

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

#### 4.18.3 Mieterlöse

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2022 Leasingerträge (Mieterträge) gemäß IFRS 16 in Höhe von 5.119 Tsd. EUR generiert (2021: 3.234 Tsd. EUR).

#### 4.18.4 Erlöse aus den Verträgen mit Kunden

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

##### Verteilung der Erlöse aus Verträgen mit Kunden

| Tsd. EUR                                          | 2022           | 2021           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Zu einem Zeitpunkt übertragene Produkte/Services  | 107.705        | 112.836        |
| Über einen Zeitraum übertragene Produkte/Services | 233.465        | 202.093        |
| <b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>            | <b>341.170</b> | <b>314.929</b> |

#### 4.18.5 Vertragssalden

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

##### Vertragssalden

| Tsd. EUR                                   | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|--------------------------------------------|------------|------------|
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 136.581    | 162.157    |
| Vertragsvermögenswerte                     | 3.497      | 0          |
| Vertragsverbindlichkeiten                  | 1.272      | 788        |

Vertragsvermögenswerte betreffen im Wesentlichen langfristige Vermögenswerte, welche durch den Erwerb der Whitehelm Capital erstmalig bilanziert werden.

Die Vertragsverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die von Kunden erhaltenen Anzahlungen im Zusammenhang mit leistungsabhängigen Gebühren. Der zum Ende der Vorperiode ausgewiesene Betrag wurde im Geschäftsjahr 2022 überwiegend als Umsatz erfasst. Die zum Bilanzstichtag bestehenden Vertragsverbindlichkeiten haben eine erwartete Laufzeit von einem Jahr oder weniger.

#### 4.19 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 2022 wurden Bestandsveränderungen von -41.266 Tsd. EUR verbucht (2021: 603 Tsd. EUR).

In den Umsatzerlösen (Verkaufserlöse aus Principal Investments) ist der Verkauf des Objekts Trocoll House in Großbritannien in Höhe von 17.595 Tsd. EUR ausgewiesen, welcher teilweise gegenläufig durch die Bestandsveränderung in Höhe von 15.550 Tsd. EUR einen positiven Nettoeffekt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 2.045 Tsd. EUR ergibt.

Der Verkauf des Objekts SKD13 TMK in Japan ist ebenfalls in den Umsatzerlösen (Verkaufserlöse aus Principal Investments) in Höhe von 26.544 Tsd. EUR ausgewiesen, welcher teilweise gegenläufig durch die Bestandsveränderung in Höhe von 25.419 Tsd. EUR einen positiven Nettoeffekt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 1.024 Tsd. EUR ergibt.

## 4.20 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

### Sonstige betriebliche Erträge

| Tsd. EUR                                                                                                             | 2022          | 2021          | Veränderung   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Erträge aus entfallenen Verpflichtungen                                                                              | 6.272         | 9.960         | -37,0%        |
| Erträge aus Sachbezügen                                                                                              | 997           | 918           | 8,6%          |
| Versicherungsentschädigungen                                                                                         | 7             | 4             | 66,6%         |
| Erträge aus Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten und Transaktionskosten und Schadensersatzleistungen | 111           | 205           | -46,0%        |
| Erlöse aus Verkäufen von Finanzanlagen                                                                               | 15            | 43            | -64,1%        |
| Übrige                                                                                                               | 3.075         | 9.897         | -68,9%        |
| <b>Gesamt</b>                                                                                                        | <b>10.477</b> | <b>21.027</b> | <b>-50,2%</b> |

Die Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von sonstigen Steuerrückstellungen in Höhe von 1.300 Tsd. EUR (2021: 3.736 Tsd. EUR), restliche Urlaubsansprüche und Abrechnung von Tantiemen in Höhe von 89 Tsd. EUR (2021: 2.170 Tsd. EUR), aus der Auflösung von Abgrenzungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von 1.950 Tsd. EUR (2021: 1.689 Tsd. EUR) sowie aus der Auflösung von Verbindlichkeiten aufgrund entfallener Performance Fee Ansprüche von Mitarbeitern in Höhe von 1.400 Tsd. EUR (2021: 0 Tsd. EUR).

Die Reduzierung der Position „Übrige“ ist im Wesentlichen auf die im Vorjahr enthaltene erfolgswirksame Auflösung der Earn-Out Verbindlichkeit im Rahmen des Erwerbs von Kenzo in Höhe von 6.204 Tsd. EUR zurückzuführen.

## 4.21 Materialaufwand

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

### Materialaufwand

| Tsd. EUR                    | 2022         | 2021         | Veränderung  |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Renovierungs- und Baukosten | 7.110        | 2.400        | 196,3%       |
| Nebenkosten                 | 497          | 1.480        | -66,4%       |
| Instandhaltungskosten       | 1            | 1            | -10,0%       |
| <b>Gesamt</b>               | <b>7.608</b> | <b>3.881</b> | <b>96,0%</b> |

## 4.22 Aufwand für bezogene Leistungen

Die Position Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 22.740 Tsd. EUR (2021: 17.971 Tsd. EUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen in Höhe von 16.189 Tsd. EUR (2021: 14.508 Tsd. EUR), für die im Wesentlichen die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. Aufgrund der Steigerung des verwalteten Immobilienvermögens und allgemeiner Preissteigerungen im Dienstleistungssektor erhöhte sich der Aufwand im Vergleich zum Vorjahr.

## 4.23 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

| Personalaufwand                    |                |                |             |
|------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Tsd. EUR                           | 2022           | 2021           | Veränderung |
| Löhne und Gehälter                 | 127.032        | 122.104        | 4,0%        |
| davon Bewertung von Phantom Shares | -2.084         | -1.221         | 70,7%       |
| davon Aktienbasierte Vergütung     | -725           | 1.393          | -152,1%     |
| Sozialabgaben                      | 20.887         | 17.120         | 22,0%       |
| <b>Gesamt</b>                      | <b>147.919</b> | <b>139.224</b> | <b>6,2%</b> |

Angesichts der gestiegenen Mitarbeiterzahl erhöhten sich die Personalaufwendungen im Geschäftsjahr 2022. Dies begründet sich im Wesentlichen aus der Übernahme von Whitehelm Capital zum 1. Februar 2022 (76 FTE zum 31. Dezember 2022) sowie aus der Übernahme von ADVANTAGE Investment Partners zum 1. Dezember 2022 (15 FTE zum 31. Dezember 2022).

In Bezug auf die Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Phantom Shares (LTI) ergab sich im Berichtszeitraum in Korrelation mit dem gefallenem Aktienkurs der PATRIZIA SE im Jahr 2022 ein Ertrag in Höhe von 2.084 Tsd. EUR (2021: 1.221 Tsd. EUR).

Für die im Geschäftsjahr 2020 eingeführte anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung für Führungskräfte wurde ein Ertrag in Höhe von 725 Tsd. EUR (2021: Aufwand 1.393 Tsd. EUR) erfasst. Weitere Angaben zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts dieser Vergütungskomponente befinden sich im Kapitel 7.1.2 des Konzernanhangs.

## 4.24 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

| Tsd. EUR                                                     | 2022          | 2021          | Veränderung  |
|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten | 26.342        | 28.110        | -6,3%        |
| IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf          | 17.973        | 19.895        | -9,7%        |
| Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung                  | 3.761         | 3.490         | 7,8%         |
| Sonstige Steuern                                             | 3.095         | 2.465         | 25,6%        |
| KFZ- und Reisekosten                                         | 6.506         | 3.062         | 112,5%       |
| Werbekosten                                                  | 4.608         | 4.524         | 1,8%         |
| Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten   | 6.283         | 6.122         | 2,6%         |
| Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten                   | 5.077         | 4.801         | 5,8%         |
| Provisionen und sonstige Vertriebskosten                     | 1.425         | 1.561         | -8,7%        |
| Kosten für Management Services                               | 2.363         | 2.003         | 17,9%        |
| Freistellungen/Erstattungen                                  | 399           | 37            | 981,9%       |
| Spenden                                                      | 1.259         | 1.209         | 4,1%         |
| Sonstige                                                     | 18.128        | 10.543        | 71,9%        |
| <b>Gesamt</b>                                                | <b>97.218</b> | <b>87.822</b> | <b>10,7%</b> |

Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 26.342 Tsd. EUR (2021: 28.110 Tsd. EUR) beinhalten unter anderem:

- Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Integration von Whitehelm Capital in Höhe von 1.332 Tsd. EUR (2021: 4.048 Tsd. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Integration von ADVANTAGE Investment Partners in Höhe von 1.200 Tsd. EUR (2021: 0 Tsd. EUR)
- Projektbezogene Beratungsleistungen im Rahmen der Digitalisierung sowie Kosten der erstmaligen Prüfung, Erwerb und Einsatz neuer Technologien in Höhe von 760 Tsd. EUR (2021: 4.834 Tsd. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit personalbezogener Beratung in Höhe von 1.641 Tsd. EUR (2021: 1.484 Tsd. EUR)
- Abschlusskosten in Höhe von 1.671 Tsd. EUR (2021: 1.428 Tsd. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit der Rechtsberatung hinsichtlich der Umstrukturierung zu einer SE in Höhe von 437 Tsd. EUR (2021: 483 Tsd. EUR)

Die IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf sind leicht unter dem Vorjahresniveau, was auf den bereits hohen Standard an technologischen Innovationen und dem Digitalisierungsgrad zurückzuführen ist.

Der Anstieg der sonstigen Steuern ist auf einen Einmaleffekt für Sachverhalte in Bezug auf Umsatzsteuer für Vorjahre in den Niederlanden zurückzuführen.

Die KFZ- und Reisekosten sowie die Werbekosten beliefen sich nach den rückläufigen Reise- und Kontaktbeschränkungen im Zusammenhang mit der Covid-19 Pandemie erneut auf dem Niveau von 2020 bzw. 2019.

Der Anstieg der Kosten für Management Services begründet sich im Wesentlichen durch den Zukauf externer Projektmanagement Leistungen im Rahmen des RED (Immobilien Projektentwicklung) Projekts Carossa.

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.

## 4.25 Reorganisationserträge/-aufwand

Ein Großteil der Reorganisationsaufwendungen betraf das im November 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 führen wird. Die hierfür notwendigen Rückstellungen in Höhe von 7.091 Tsd. EUR (2021: 856 Tsd. EUR) für im Wesentlichen den Personalaufwand wurden insbesondere im vierten Quartal des Geschäftsjahres gebildet.

## 4.26 Zuschreibungen und Abschreibungen

Die Zuschreibungen und Abschreibungen der Position „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen“ setzen sich wie folgt zusammen:

### Zuschreibungen und Abschreibungen

| Tsd. EUR                                               | 2022          | 2021          | Veränderung  |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|
| Abschreibungen Fondsverwalterverträge und Lizenzen     | 14.894        | 15.763        | -5,5%        |
| Abschreibungen Nutzungsrechte                          | 10.463        | 11.541        | -9,3%        |
| Abschreibungen auf Software und BGA und andere         | 10.237        | 6.523         | 56,9%        |
| Abschreibungen auf Firmenwert                          | 5.394         | 0             | >1.000,0%    |
| Abschreibungen Ausleihungen                            | 17            | 0             | >1.000,0%    |
| Abschreibungen sonstige Rechte und Werte               | 1.342         | 119           | >1.000,0%    |
| Abschreibungen Beteiligung an assoziierten Unternehmen | 1.024         | 2.374         | -56,9%       |
| Zuschreibung Beteiligung an assoziierten Unternehmen   | 0             | -709          | -100,0%      |
| <b>Gesamt</b>                                          | <b>43.371</b> | <b>35.611</b> | <b>21,8%</b> |

In den Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge sind aufgrund von Bewertungseffekten sowie Abverkäufen und Beendigung von Fonds außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.916 Tsd. EUR (2021: 4.423 Tsd. EUR) enthalten. Zusätzlich wird auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Kapitel 4.3 Sonstige immaterielle Vermögenswerte verwiesen.

Bezüglich Detailinformationen zu den Abschreibungen der Nutzungsrechte wird auf Kapitel 4.5 Leasingverhältnisse verwiesen.

Die Abschreibungen auf Firmenwert betreffen die unterjährig erfasste Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts der Zahlungsmittel generierenden Einheit BrickVest. Der Grund für diese Wertminderung basiert auf strategischen Entscheidungen der Geschäftsführung (kein Nutzungswert).

Die Abschreibung auf Beteiligung an assoziierten Unternehmen beinhaltet im Wesentlichen die Wertminderungen auf das at-equity-bilanzierte Unternehmen EVANA AG in Höhe von 926 Tsd. EUR (siehe hierzu auch Kapitel 4.8).

## 4.27 Ergebnis je Aktie

### Ergebnis je Aktie

| Tsd. EUR                                                 | 2022 bereinigt <sup>1</sup> | 2021 bereinigt <sup>1</sup> | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------|-------------|
| Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis                      | 17.247                      | 50.729                      | 7.284       | 47.896      |
| Anzahl Aktien <sup>2</sup>                               | 86.175.357                  | 88.620.175                  | 86.175.357  | 88.620.175  |
| Gewichtete Aktienanzahl unverwässert <sup>2</sup>        | 88.024.971                  | 89.316.078                  | 88.024.971  | 89.316.078  |
| <b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR</b>           | <b>0,20</b>                 | <b>0,57</b>                 | <b>0,08</b> | <b>0,54</b> |
| Gewichtete Aktienanzahl verwässert <sup>3</sup>          | 88.130.846                  | 89.411.218                  | 88.130.846  | 89.411.218  |
| <b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR<sup>3</sup></b> | <b>0,20</b>                 | <b>0,57</b>                 | <b>0,08</b> | <b>0,54</b> |

<sup>1</sup> Bereinigt (ohne Reorganisationsergebnis)

<sup>2</sup> Ausstehend nach Aktienrückkauf / Übertragung von Aktien

<sup>3</sup> Aktienbasierte Vergütung, sofern durch neue Aktien bedient

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

Durch die zeitlich gewichteten Aktienrückkäufe sowie Übertragungen von Aktien in der Berichtsperiode hat sich gemäß IAS 33.19 ff. die gewichtete Aktienanzahl (unverwässert) um 1.386.248 verringert und die gewichtete Aktienanzahl (verwässert) um 1.185.232 verringert.

## 5 Segmentberichterstattung

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

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

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

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

Die Segmentergebnisgröße EBTIDA setzt sich zusammen als Saldogröße aus den Umsätzen, den Erträgen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Bestandsveränderungen, Ergebnis aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen den Material- und Personalkosten, dem Aufwand für bezogene Leistungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, den Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Reorganisationserträgen und -aufwendungen.

Im Rahmen der Ermittlung EBITDA werden keine Bereinigungen vorgenommen. Das EBITDA ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns und kann direkt aus der IFRS Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet werden.

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

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

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

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

Die einzelnen Geschäftssegmente stellen sich wie folgt dar. Aufgrund der Darstellung der Beträge in Tsd. EUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben. Die Berechnung der einzelnen Positionen erfolgt jedoch auf Basis ungerundeter Zahlen.

## Segmentberichterstattung - 2022 (01.01.-31.12.2022)

| Tsd. EUR                                                                                                                                 | Investments   | Management Services | Konzern        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|----------------|
| Umsatzerlöse                                                                                                                             | 48.367        | 297.922             | 346.289        |
| Bestandsveränderungen                                                                                                                    | -41.266       | 0                   | -41.266        |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                                                                            | 364           | 10.113              | 10.477         |
| Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen                                                                                  | 18.087        | 0                   | 18.087         |
| <b>Gesamtleistung</b>                                                                                                                    | <b>25.553</b> | <b>308.035</b>      | <b>333.587</b> |
| Materialaufwand                                                                                                                          | -7.601        | -7                  | -7.608         |
| Aufwand für bezogene Leistungen                                                                                                          | 0             | -22.740             | -22.740        |
| Personalaufwand                                                                                                                          | -5            | -147.914            | -147.919       |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                                       | -2.665        | -94.553             | -97.218        |
| Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten                           | 47            | -249                | -203           |
| Ergebnis aus Beteiligungen                                                                                                               | 3.523         | 30.511              | 34.034         |
| Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen                                                                                        | -555          | -67                 | -622           |
| Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen                                                                                 | -2.134        | -283                | -2.416         |
| <b>EBITDAR</b>                                                                                                                           | <b>16.163</b> | <b>72.733</b>       | <b>88.896</b>  |
| Erträge aus Reorganisation                                                                                                               | 0             | 0                   | 0              |
| Reorganisationsaufwand                                                                                                                   | 0             | -9.963              | -9.963         |
| <b>EBITDA</b>                                                                                                                            | <b>16.163</b> | <b>62.771</b>       | <b>78.933</b>  |
| Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen | -1.024        | -42.347             | -43.371        |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>                                                                                            | <b>15.139</b> | <b>20.424</b>       | <b>35.562</b>  |
| Finanzerträge                                                                                                                            | 140           | 2.548               | 2.689          |
| Finanzaufwendungen                                                                                                                       | -1.965        | -6.074              | -8.039         |
| Sonstiges Finanzergebnis                                                                                                                 | -2.513        | -6.466              | -8.979         |
| Währungsergebnis                                                                                                                         | -13           | -464                | -477           |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>                                                                                                        | <b>10.788</b> | <b>9.968</b>        | <b>20.755</b>  |
| Ertragsteuern                                                                                                                            | -134          | -13.372             | -13.506        |
| <b>Konzernjahresüberschuss</b>                                                                                                           | <b>10.654</b> | <b>-3.405</b>       | <b>7.249</b>   |

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

## Segmentberichterstattung - 2021 (01.01.-31.12.2021)

| Tsd. EUR                                                                                                                                 | Investments  | Management Services | Konzern        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|----------------|
| Umsatzerlöse                                                                                                                             | 4.419        | 313.744             | 318.163        |
| Bestandsveränderungen                                                                                                                    | 603          | 0                   | 603            |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                                                                            | 1.236        | 19.792              | 21.027         |
| Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen                                                                                  | -0           | 63                  | 63             |
| <b>Gesamtleistung</b>                                                                                                                    | <b>6.257</b> | <b>333.599</b>      | <b>339.856</b> |
| Materialaufwand                                                                                                                          | -3.879       | -2                  | -3.881         |
| Aufwand für bezogene Leistungen                                                                                                          | 0            | -17.971             | -17.971        |
| Personalaufwand                                                                                                                          | -10          | -139.214            | -139.224       |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                                       | -2.016       | -85.807             | -87.822        |
| Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten                           | 324          | 303                 | 627            |
| Ergebnis aus Beteiligungen                                                                                                               | 3.732        | 31.906              | 35.638         |
| Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen                                                                                        | 5.138        | 0                   | 5.138          |
| Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen                                                                                 | -608         | 0                   | -608           |
| <b>EBITDAR</b>                                                                                                                           | <b>8.939</b> | <b>122.814</b>      | <b>131.755</b> |
| Erträge aus Reorganisation                                                                                                               | 0            | 96                  | 96             |
| Reorganisationsaufwand                                                                                                                   | 0            | -2.929              | -2.929         |
| <b>EBITDA</b>                                                                                                                            | <b>8.939</b> | <b>119.981</b>      | <b>128.922</b> |
| Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen | -1.665       | -33.946             | -35.611        |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>                                                                                            | <b>7.274</b> | <b>86.036</b>       | <b>93.311</b>  |
| Finanzerträge                                                                                                                            | 131          | 1.767               | 1.898          |
| Finanzaufwendungen                                                                                                                       | -1.047       | -5.706              | -6.753         |
| Sonstiges Finanzergebnis                                                                                                                 | -1.208       | 1.401               | 194            |
| Währungsergebnis                                                                                                                         | -168         | -774                | -942           |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>                                                                                                        | <b>4.983</b> | <b>82.724</b>       | <b>87.708</b>  |
| Ertragsteuern                                                                                                                            | -474         | -35.426             | -35.900        |
| <b>Konzernjahresüberschuss</b>                                                                                                           | <b>4.509</b> | <b>47.298</b>       | <b>51.808</b>  |

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

## 6 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

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

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

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

Bei der Ableitung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit durch Anpassungen des Periodenergebnisses werden nur Änderungen berücksichtigt, die in der GuV erfasst wurden.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 zeigt der Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit einen saldierten Ausweis von Ein- und Auszahlungen aus temporär gehaltenen Investment-Objekten (Vorräte) aus dem Publikumsfondsgeschäft und deren Finanzierung (Darlehen) für Posten mit großer Umschlagshäufigkeit, großen Beträgen und kurzen Laufzeiten.

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

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

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

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

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

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

Die gezahlten Zinsen im Finanzierungsbereich beinhalten ausschließlich Zinsen für Leasingverbindlichkeiten.

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

Der definierte Finanzmittelfonds entspricht der Position Bankguthaben und Kassenbestand.

Die Finanzschulden haben sich im Jahresverlauf 2022 wie folgt entwickelt:

#### Finanzschulden 2022

|                             |                | Zahlungswirksam | Nicht zahlungswirksam                      |                                | Umgliederung             |                |
|-----------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------|
| Tsd. EUR                    | 01.01.2022     |                 | Veränderungen<br>Konsolidie-<br>rungskreis | Fremd-<br>währungs-<br>effekte | Fair Value<br>Änderungen | 31.12.2022     |
| Langfristige Finanzschulden | 158.000        | 0               | 0                                          | 0                              | 0                        | 158.000        |
| Kurzfristige Finanzschulden | 247.095        | -24.902         | -129.612                                   | -892                           | 0                        | 91.688         |
| <b>Summe Finanzschulden</b> | <b>405.095</b> | <b>-24.902</b>  | <b>-129.612</b>                            | <b>-892</b>                    | <b>0</b>                 | <b>249.688</b> |

Die nachfolgende Tabelle gibt die Vergleichsinformationen für 2021 wieder:

#### Finanzschulden 2021

|                             |                | Zahlungswirksam | Nicht zahlungswirksam                      |                                | Umgliederung             |                |
|-----------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------|
| Tsd. EUR                    | 01.01.2021     |                 | Veränderungen<br>Konsolidie-<br>rungskreis | Fremd-<br>währungs-<br>effekte | Fair Value<br>Änderungen | 31.12.2021     |
| Langfristige Finanzschulden | 234.000        | 0               | 0                                          | 0                              | 0                        | 158.000        |
| Kurzfristige Finanzschulden | 109.200        | 147.310         | -85.353                                    | -62                            | 0                        | 247.095        |
| <b>Summe Finanzschulden</b> | <b>343.200</b> | <b>147.310</b>  | <b>-85.353</b>                             | <b>-62</b>                     | <b>0</b>                 | <b>405.095</b> |

## 7 Sonstige Erläuterungen

### 7.1 Aktienpreisbasierende Vergütungskomponenten

Zum 31. Dezember 2022 existieren im Konzern die folgenden aktienbasierenden Vergütungskomponenten:

#### 7.1.1 Phantom Shares-Beteiligungsmodell

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

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

Der Grad der Zielerreichung quantitativer Ziele bezieht sich grundsätzlich auf Planzahlen entsprechend der Unternehmensplanung. Wesentliche Ziele sind das EBITDA (Definition siehe Kapitel 5 Segmentberichterstattung), die EBITDA-Marge bzw. EBITDA-Marge (adjusted), AUM-Wachstum, sowie individuelle Leistungsindikatoren je nach Zuständigkeitsbereich. Auf Bereichsebene wird die Leistungserbringung in Form von Wertbeiträgen zu Prozessen sowie den zuvor genannten Unternehmenskennzahlen berücksichtigt. Die an der Leistungserstellung oder an qualitativen Projekten beteiligten geschäftsführenden Direktoren und den geschäftsführenden Direktoren unterstehende Mitglieder der obersten Führungsebene werden auf gemeinsame Ziele verpflichtet.

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

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

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

Für das Geschäftsjahr 2022 wurden für die genannten Mitglieder Phantom Shares in Höhe von 90 Tsd. EUR (31. Dezember 2021: 1.625 Tsd. EUR) berücksichtigt. Dies entspricht der gebuchten Verbindlichkeit unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Zielerreichung von 74% (2021: 100%). Die Verbindlichkeit zum 31. Dezember 2022 wird zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse der Aktien der PATRIZIA aus 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Begründet ist die verkürzte 15 Tagesbetrachtung im Abschlussprozess der PATRIZIA. Die endgültige Berechnung kann erst erfolgen, nachdem alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind, was erst nach Billigung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022 der Fall ist. Dieser verdiente Geldbetrag wird in sogenannte Phantom Shares zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse der Aktien der PATRIZIA aus 30 Tage vor und 30 Tage nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien (in der Vergangenheit ggf. adjustiert um Gratisaktien) wird zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember nach der Sperrfrist von bis zu vier Jahren ausbezahlt. Phantom Shares werden je nach Personengruppe entweder ratierlich über 3 Jahre oder nach Sperrfristen zwischen zwei und vier Jahren ausgezahlt.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Aktienkurses der PATRIZIA Aktie 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember 2022 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 9,83 EUR (2021: 20,68 EUR). Für 2022 ermitteln sich somit 9.204 Aktien (2021: 78.584 Aktien). In der Berichtsperiode ergab sich ein Ertrag aus der Berechnung der anteilsbasierten Vergütung in Höhe von 2.216 Tsd. EUR. Dieser setzt sich zusammen aus dem beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2022 in Höhe von -90 Tsd. EUR, den Kurseffekten in Höhe von 2.084 Tsd. EUR sowie aus den Entnahmen zu den anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von 222 Tsd. EUR.

Im Vorjahr setzten sich die Aufwendungen aus anteilsbasierter Vergütung in Höhe von 51 Tsd. EUR aus dem Ertrag aus Kurseffekten in Höhe von 1.221 Tsd. EUR, aus der Zuführung zu den anteilsbasierenden Vergütungen in Höhe von -1.625 Tsd. EUR sowie aus der Korrektur der endgültigen Abrechnung in der Berichtsperiode 2020 in Höhe von 455 Tsd. EUR zusammen.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

#### Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung

|                                          | Phantom Shares<br>2022 Anzahl | Beizulegende<br>Zeitwerte<br>31.12.2022 Tsd.<br>EUR | Phantom Shares<br>2021 Anzahl | Beizulegende<br>Zeitwerte<br>31.12.2021 Tsd.<br>EUR | Ausgezahlt Tsd.<br>EUR |
|------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Phantom Shares Tranche 2022 <sup>1</sup> | 9.204                         | 90                                                  | 0                             | 0                                                   | 0                      |
| Phantom Shares Tranche 2021              | 67.855                        | 667                                                 | 78.584                        | 1.625                                               | 0                      |
| Phantom Shares Tranche 2020              | 63.151                        | 621                                                 | 66.163                        | 1.368                                               | 62                     |
| Phantom Shares Tranche 2019              | 61.194                        | 601                                                 | 116.963                       | 2.419                                               | 1.143                  |
| Phantom Shares Tranche 2018              | 362                           | 4                                                   | 68.802                        | 1.423                                               | 1.402                  |
| <b>Summe</b>                             | <b>201.766</b>                | <b>1.983</b>                                        | <b>330.512</b>                | <b>6.835</b>                                        | <b>2.607</b>           |

<sup>1</sup> Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für eine durchschnittliche Zielerreichung von 74%. Die endgültige Berechnung dieser variablen Vergütung und der Ausweis für die einzelnen Berechtigten erfolgt nach Billigung des Konzernabschlusses 2022.

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

#### Phantom Shares

|                                                                | 01.01.-31.12.2022 | 01.01.-31.12.2021 |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode                       | 330.512           | 381.643           |
| Gewährt in der Berichtsperiode                                 | 9.204             | 78.584            |
| Korrektur aufgrund konkreter Abrechnung in der Berichtsperiode | -10.730           | -17.818           |
| Ausgezahlt in der Berichtsperiode                              | -127.220          | -111.897          |
| <b>Ausstehend am Ende der Berichtsperiode</b>                  | <b>201.766</b>    | <b>330.512</b>    |

### 7.1.2 Aktienbasierte Vergütungsvereinbarung

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

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

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

Die Aktienzusagen entwickelten sich wie folgt:

#### Entwicklung der Aktienzusagen

| Anzahl Optionen im Jahr | Zum 1. Januar ausstehend | Während des Jahres zugesagt | Während des Jahres verfallen | Anpassung an Leistungsindikatoren | Zum 31. Dezember ausstehend | Gewichtete durchschnittliche Vertragslaufzeit (Jahre) |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|
| 2021                    | 241.762                  | 95.140                      | -32.428                      | -67.660                           | 236.814                     | 2,32                                                  |
| 2022                    | 236.814                  | 105.875                     | -3.530                       | -233.284                          | 105.875                     | 3,00                                                  |

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

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

#### Anteilsbasierende Vergütungsvereinbarung

|                                                                    | 2022   | 2021   |
|--------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Beizulegender Zeitwert am Tag der Gewährung (in EUR)               | 25,25  | 36,75  |
| Aktienkurs am Tag der Gewährung (gewichteter Durchschnitt, in EUR) | 13,33  | 22,03  |
| Ausübungspreis (in EUR)                                            | 0,00   | 0,00   |
| Erwartete Volatilität (gewichteter Durchschnitt, in %)             | 31,55% | 32,46% |
| Erwartete Laufzeit (gewichteter Durchschnitt, in Jahren)           | 3,00   | 2,32   |
| Erwartete Dividenden (in EUR)                                      | 0,29   | 0,33   |
| Risikoloser Zinssatz (basierend auf Staatsanleihen, in %)          | -0,54% | -0,73% |

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

#### Im Gewinn und Verlust erfasste Aufwendungen

Weitere Angaben zu den mit den Leistungen an Arbeitnehmer verbundene Aufwendungen befinden sich im Anhang unter Kapitel 4.23 Personalaufwand.

## 7.2 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

### Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Wolfgang Egger, geschäftsführender Direktor (CEO) und Mitglied des Verwaltungsrats der Gesellschaft, hält am Bilanzstichtag über die First Capital Partner GmbH, an der er über die we holding GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 51,81% (31. Dezember 2021: 51,81%) an der Gesellschaft.

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

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

#### Gesamtvergütung

| Tsd. EUR                                                      | 2022         |              | 2021         |              |
|---------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                               | gewährt      | gezahlt      | gewährt      | gezahlt      |
| Gehaltszahlungen und Nebenleistungen                          | 3.111        | 2.905        | 3.377        | 3.377        |
| Short-Term-Incentives                                         | 4.098        | 3.865        | 3.857        | 3.360        |
| Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses           | 185          | 561          | 6            | 889          |
| Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses | 183          | 183          | 0            | 0            |
| Anteilsbasierende Vergütung                                   | 644          | 0            | 1.107        | 0            |
| Bezüge Aufsichtsrat/ Verwaltungsrat <sup>2</sup>              | 629          | 629          | 256          | 256          |
| <b>Gesamtvergütung</b>                                        | <b>8.850</b> | <b>8.143</b> | <b>8.603</b> | <b>7.882</b> |

<sup>1</sup> Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen: geschäftsführende Direktoren, Mitglieder des ehemaligen Vorstands, der Verwaltungsrat der SE und Vorstände der Muttergesellschaften

<sup>2</sup> Bezüge Aufsichtsrat/ Verwaltungsrat Netto ohne Umsatzsteuer. Darüber hinaus werden Reise- und Nebenkosten erstattet.

#### Vergütung an ehemalige Vorstände

Für ehemalige Vorstände, die im laufenden Geschäftsjahr nicht als Management in Schlüsselpositionen geführt wurden, sind folgende Zahlungen vorgenommen worden: Rentenzahlungen für Herrn Arwed Fischer und Zahlungen für variable Vergütungsbestandteile für Herrn Klaus Schmitt.

Sonstige Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen:

**Sonstige Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

| Tsd. EUR                                                                                                                                   | Werte der Geschäftsvorfälle |                | Salden ausstehend zum 31. Dezember |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------|------------------------------------|--------------|
|                                                                                                                                            | 2022                        | 2021           | 2022                               | 2021         |
| <b>Aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungsaustausch (inkl. geleistete und bezogene Mieten, Kauf- und Verkauf von Vermögenswerten)</b> |                             |                |                                    |              |
| <b>Leistungserbringer</b>                                                                                                                  |                             |                |                                    |              |
| Mutterunternehmen                                                                                                                          | 0                           | -9             | 0                                  | 1            |
| Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen <sup>1</sup>                                                                             | 0                           | 0              | 0                                  | 0            |
| At-equity-bilanzierte Unternehmen                                                                                                          | -14.164                     | -15.071        | 297                                | 1.968        |
| Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen <sup>2</sup>                                                                                | -508                        | -768           | 0                                  | 926          |
| <b>Leistungsempfänger</b>                                                                                                                  |                             |                |                                    |              |
| Mutterunternehmen                                                                                                                          | 2.575                       | 71             | -17                                | 0            |
| Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen <sup>1</sup>                                                                             | 123                         | 2.052          | -13                                | 138          |
| At-equity-bilanzierte Unternehmen                                                                                                          | 1.366                       | 2.225          | 0                                  | 0            |
| Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen <sup>2</sup>                                                                                | 0                           | 0              | 0                                  | 2            |
| <b>Transfer im Rahmen von Finanzierungsvereinbarungen (inkl. Darlehen, Bar, Sachkapitaleinlagen und Ausschüttungen)</b>                    |                             |                |                                    |              |
| Mutterunternehmen                                                                                                                          | 0                           | 0              | 0                                  | 0            |
| Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen <sup>1</sup>                                                                             | 0                           | 0              | 0                                  | 0            |
| At-equity-bilanzierte Unternehmen                                                                                                          | -7.614                      | -9.696         | 0                                  | 0            |
| Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen <sup>2</sup>                                                                                | 0                           | 0              | 0                                  | 0            |
| <b>Gesamt</b>                                                                                                                              | <b>-18.223</b>              | <b>-21.196</b> | <b>267</b>                         | <b>3.034</b> |

<sup>1</sup> Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen: geschäftsführende Direktoren, Mitglieder des ehemaligen Vorstands, der Verwaltungsrat der SE und Vorstände der Muttergesellschaften

<sup>2</sup> Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen: Familienangehörige und die Unternehmen der geschäftsführenden Direktoren, ehemaliger Vorstände und des Verwaltungsrats der SE und Vorstände der Muttergesellschaften

## 7.3 Verwaltungsrat und geschäftsführende Direktoren

### Geschäftsführende Direktoren des Mutterunternehmens

Vor der Umwandlung in eine SE-Struktur am 15. Juli 2022 bestand der Vorstand der PATRIZIA AG aus sieben Mitgliedern: Wolfgang Egger, Thomas Wels, Christoph Glaser, Alexander Betz, Dr. Manuel Käsbauer, Anne Kavanagh und Simon Woolf. Karim Bohn schied am 31. März 2022 aus dem Vorstand aus. Zum 1. April 2022 wurde Christoph Glaser als Vorstand der PATRIZIA AG bestellt. Anne Kavanagh schied am 30. Juni 2022 aus dem Vorstand aus. Mit der Umwandlung der PATRIZIA AG in die PATRIZIA SE schieden darüber hinaus Alexander Betz, Dr. Manuel Käsbauer und Simon Woolf aus dem Vorstand aus.

Nach der Umwandlung der PATRIZIA AG in die PATRIZIA SE besteht die Geschäftsführung der Gesellschaft aus den folgenden drei geschäftsführenden Direktoren:

- Wolfgang Egger, CEO
- Thomas Wels, Co-CEO
- Christoph Glaser, CFO

## Gesamtvergütung der geschäftsführenden Direktoren

Die Gesamtvergütung der geschäftsführenden Direktoren stellt sich wie folgt dar:

### Gewährte Zuwendungen geschäftsführende Direktoren (ohne ehemalige Vorstände)

| Tsd. EUR                                                  | 2021         | 2022         | 2022         | 2022         |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                                           | Ist          | Ist          | Min          | Max          |
| Festvergütung                                             | 1.150        | 1.525        | 1.525        | 1.525        |
| Nebenleistungen <sup>1</sup>                              | 34           | 38           | 38           | 38           |
| <b>Zwischensumme</b>                                      | <b>1.184</b> | <b>1.563</b> | <b>1.563</b> | <b>1.563</b> |
| Einmalzahlungen <sup>2</sup>                              | 0            | 414          | 414          | 414          |
| Kurzfristige variable Vergütung (STI)                     | 1.467        | 2.135        | 0            | 4.270        |
| <i>STI - bar</i>                                          | 915          | 1.316        | 0            | 2.631        |
| <i>STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)<sup>3</sup></i> | 552          | 819          | 0            | 1.639        |
| Langfristige variable Vergütung (LTI) <sup>3</sup>        | 400          | 550          | 0            | 1.100        |
| <b>Summe</b>                                              | <b>3.051</b> | <b>4.663</b> | <b>1.978</b> | <b>7.348</b> |
| Servicekosten <sup>4</sup>                                | 77           | 119          | 119          | 119          |
| <b>Gesamtvergütung</b>                                    | <b>3.128</b> | <b>4.782</b> | <b>2.097</b> | <b>7.467</b> |

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> STI-aufgeschoben und LTI Maximalbetrag basieren auf dem durchschnittlichen Aktienkurs zum Gewährungszeitpunkt

<sup>4</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

### Ausbezahlte Vergütung geschäftsführende Direktoren

| Tsd. EUR                               | 2021         | 2022         |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Festvergütung                          | 1.150        | 1.525        |
| Nebenleistungen <sup>1</sup>           | 34           | 38           |
| <b>Zwischensumme</b>                   | <b>1.184</b> | <b>1.563</b> |
| Einmalzahlungen <sup>2</sup>           | 0            | 414          |
| STI in bar                             | 835          | 915          |
| STI - aufgeschoben (in Phantom Shares) |              |              |
| <i>Tranche 2018-2020</i>               | 349          | 0            |
| <i>Tranche 2019-2021</i>               | 0            | 376          |
| Langfristige variable Vergütung (LTI)  | 0            | 0            |
| <b>Summe</b>                           | <b>2.369</b> | <b>3.268</b> |
| Servicekosten <sup>3</sup>             | 77           | 119          |
| <b>Gesamtvergütung</b>                 | <b>2.446</b> | <b>3.387</b> |

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Darüber hinaus erhielt das ehemalige Vorstandsmitglied Arwed Fischer im Geschäftsjahr 2022 eine Rentenzahlung in Höhe von 6 Tsd. EUR (2021: 6 Tsd. EUR). Den ehemaligen Mitgliedern des Vorstands wurde im Jahr 2022 eine Gesamtvergütung in Höhe von 3.251 Tsd. EUR (2021: 5.070 Tsd. EUR.) gewährt und eine Gesamtvergütung in Höhe von 4.328 Tsd. EUR (2021: 5.174 Tsd. EUR) ausgezahlt.

Im Berichtsjahr wurde den geschäftsführenden Direktoren aktienbasierte Vergütung wie folgt gewährt:

#### Aktienbasierende Vergütung

|                    | Stück 2022    | Beizulegender Zeitwert<br>2022 (Tsd. EUR) | Stück 2021     | Beizulegender Zeitwert<br>2021 (Tsd. EUR) |
|--------------------|---------------|-------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------|
| Tranche 2021       | 0             | 0                                         | 58.697         | 2.157                                     |
| Tranche 2022       | 0             | 0                                         | 43.366         | 1.594                                     |
| Tranche 2023       | 26.546        | 670                                       | 0              | 0                                         |
| <b>Gesamtsumme</b> | <b>26.546</b> | <b>670</b>                                | <b>102.063</b> | <b>3.751</b>                              |

#### Tätigkeiten von geschäftsführenden Direktoren

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

#### Mitglieder des Verwaltungsrats des Mutterunternehmens

Dem Verwaltungsrat gehören an (seit 15. Juli 2022):

- Uwe H. Reuter, Vorsitzender des Verwaltungsrats, Mitglied in Verwaltungsräten und Aufsichtsräten
- Jonathan Feuer, Stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats, Private Equity Investor und Non-Executive Chairman von Eigen Technologies
- Wolfgang Egger, CEO der PATRIZIA SE
- Axel Hefer, Vorstandsvorsitzender und CEO von Trivago N.V.
- Marie Lalleman, Senior Advisor für CEOs und C-Suite
- Philippe Vimard, Senior Advisor & Board Member bei Doctolib
- Saba Nazar, Managing Director von BofA Securities und Co-Head of Global Financial Sponsors Group

#### Gesamtvergütung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat erhielt im Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung in Höhe von netto 629 Tsd. EUR (2020: 256 Tsd. EUR). Darüber hinaus werden Umsatzsteuer, Reise- und Nebenkosten erstattet.

## Tätigkeiten von Verwaltungsratsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA

Der Vorsitzende des Verwaltungsrats Uwe H. Reuter hat neben seiner Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE folgende Mandate inne:

Aufsichtsratsmandate innerhalb der VHV Gruppe:

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

Aufsichtsräte der Konzerntöchter der VHV Gruppe:

- VHV Allgemeine Versicherung AG – Mitglied des Aufsichtsrats
- VHV solutions GmbH – stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- VHV digital solutions GmbH – stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- VAV Versicherungs-AG, Wien – stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Der stellvertretende Vorsitzende des Verwaltungsrats Jonathan Feuer hat neben seiner Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE folgende Mandate inne:

- Mitgründer und Non-Executive Chairman, Eigen Technologies

Das Verwaltungsratsmitglied Axel Hefer hat neben seiner Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE folgende Mandate inne:

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

Das Verwaltungsratsmitglied Marie Lalleman hat neben seiner Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE folgende Mandate inne:

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

Das Verwaltungsratsmitglied Philippe Vimard hat neben seiner Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE folgende Mandate inne:

- Non-Executive Director, Vorsitzender des Vergütungsausschusses, Schibsted (börsennotierte Gesellschaft), Norwegen
- Non-Executive Director, Indy, Frankreich

## Tätigkeiten von ehemaligen Vorstandsmitgliedern

Der Finanzvorstand Karim Bohn hatte folgende Mandate bis zu seinem Ausscheiden am 31. März 2022 inne:

- Mitglied des Aufsichtsrats der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald
- Vorsitzender des Aufsichtsrats, PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg (konzernintern)
- Vorsitzender des Aufsichtsrats, PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (konzernintern)
- Vorsitzender des Aufsichtsrats, PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (konzernintern)

Das Vorstandsmitglied Alexander Betz war zum Zeitpunkt der Umwandlung der PATRIZIA AG in eine SE-Struktur am 15. Juli 2022 Vorsitzender des Aufsichtsrats, eFonds AG, München

Das Vorstandsmitglied Anne Kavanagh hatte bis zum Ausscheiden am 30. Juni 2022 folgende Mandate inne:

- Mitglied des Aufsichtsrats, PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (konzernintern)
- Mitglied des Global Board of Directors, Urban Land Institute

## 7.4 Eventualschulden und vertragliche Zahlungsverpflichtungen

Zum Bilanzstichtag hat die PATRIZIA Eventualschulden aus Verpflichtungen zur Leistung finanzieller Nachschüsse bei Beteiligungsverhältnissen in Höhe von 9.584 Tsd. EUR (2021: 7.040 Tsd. EUR) gegenüber Beteiligungen und Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen. Hierbei handelt es sich um Kapitalabrufe, welche das Management der jeweiligen Unternehmen bei Bedarf ohne weitere Zustimmung machen kann. Weiter bestehen vertragliche Zahlungsverpflichtungen aus schwebenden Geschäften in Höhe von 76.874 Tsd. EUR (2021: 0 Tsd. EUR).

## 7.5 Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren im Jahr 2022 im Konzern insgesamt (ohne geschäftsführende Direktoren und Auszubildende) 1.008 Mitarbeiter (2021: 901 Mitarbeiter) tätig. Zusätzlich beschäftigte der Konzern noch 17 Auszubildende (2021: 21 Auszubildende).

## 7.6 Honorare und weitere Angaben des Abschlussprüfers

Der Aufwand für den Abschlussprüfer setzt sich wie folgt zusammen:

### Honorare des Abschlussprüfers

| Tsd. EUR                  | 2022       | 2021       |
|---------------------------|------------|------------|
| Abschlussprüferleistungen | 545        | 524        |
| Sonstige Leistungen       | 76         | 0          |
| Steuerberatungsleistungen | 0          | 6          |
| <b>Gesamt</b>             | <b>621</b> | <b>530</b> |

Folgende Abschlussprüfer der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft waren in den vergangenen Geschäftsjahren tätig:

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| 2006 – 2009 | Löffler / Stadter   |
| 2010 – 2011 | Klinger / Becker    |
| 2012 – 2015 | Löffler / Stadter   |
| 2016 – 2018 | Stadter / Mühlbauer |
| 2019        | Klinger / Mühlbauer |
| 2020 – 2021 | Klinger / Lepple    |

Folgende Abschlussprüfer der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sind im Geschäftsjahr 2022 tätig:

|      |                 |
|------|-----------------|
| 2022 | Schmidt / Knaub |
|------|-----------------|

## 7.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

## 7.8 Deutscher Corporate Governance Kodex

Im Dezember 2022 hat der Verwaltungsrat der Gesellschaft eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht:

<https://www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/entsprechenserklaerungen>.

## 7.9 Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022 ist auf der PATRIZIA Internetseite öffentlich zugänglich:

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

## 8 Erklärung der geschäftsführenden Direktoren

Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE tragen die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern.

Die geschäftsführenden Direktoren haben diesen Abschluss am 20. März 2023 zur Vorlage an den Verwaltungsrat freigegeben.

Der Verwaltungsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

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

Augsburg, den 21. März 2023



**Wolfgang Egger**  
Geschäftsführender  
Direktor, CEO



**Thomas Wels**  
Geschäftsführender  
Direktor, Co-CEO



**Christoph Glaser**  
Geschäftsführender  
Direktor, CFO

# Anlage zum Konzernanhang

## Aufstellung des Anteilsbesitzes der PATRIZIA SE zum 31. Dezember 2022 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

### Vollkonsolidierte Tochterunternehmen

| Name der Gesellschaft                                           | Sitz                 | Währung | Bezug zu<br>PATRIZIA<br>SE | Anteil am<br>Kapital<br>in % | Fußnote |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|---------|----------------------------|------------------------------|---------|
| <b>Deutschland</b>                                              |                      |         |                            |                              |         |
| PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH            | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 1;2     |
| PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH                  | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 1;2     |
| LB Invest GmbH                                                  | Hamburg              | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH          | Hamburg              | EUR     | mittelbar                  | 94,90                        | 1;2     |
| PATRIZIA Deutschland GmbH                                       | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 1;2;4   |
| PATRIZIA Smart Buildings GmbH                                   | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH         | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 1;2     |
| PATRIZIA GrundInvest Co-Invest GmbH                             | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| Mondstein 402. GmbH                                             | München              | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH           | Frankfurt<br>am Main | EUR     | mittelbar                  | 94,00                        | 2;9     |
| PMG - Property Management Gesellschaft mit beschränkter Haftung | Frankfurt<br>am Main | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Acquisition Holding alpha GmbH                         | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Acquisition Holding delta GmbH                         | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 1;2     |
| PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH                       | München              | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 1;2;4   |
| PATRIZIA Acquisition Holding beta GmbH                          | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 1;2;4   |
| PATRIZIA Real Estate Corporate Finance und Service GmbH         | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Projekt 170 GmbH                                       | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 1;4;2   |
| PATRIZIA Projekt 180 GmbH                                       | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 1;2;4   |
| PATRIZIA Projekt 230 GmbH                                       | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 1,2,4   |
| PATRIZIA Projekt 260 GmbH                                       | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 1;2,4   |
| PATRIZIA Facility Management GmbH                               | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 1;2;4   |
| PATRIZIA Projekt 380 GmbH                                       | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Alternative Investments GmbH                           | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 1;4;2   |
| Stella Grundvermögen GmbH                                       | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 1;2;4   |
| Alte Haide Baugesellschaft mit beschränkter Haftung München     | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 1;2;4   |
| Wohnungsgesellschaft Olympia mbH                                | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH                              | Augsburg             | EUR     | unmittelbar<br>& mittelbar | 100,00                       | 1;2     |
| F 40 GmbH                                                       | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG                    | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 45,90                        | 2       |
| Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG                            | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 51,00                        | 2       |
| Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH                             | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 51,00                        | 2       |
| PATRIZIA European Real Estate Management GmbH                   | Gräfelfing           | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Projekt 600 GmbH                                       | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 1;2     |
| PATRIZIA Acquisition GmbH                                       | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Projekt 710 GmbH                                       | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| Carl Carry Verwaltungs GmbH                                     | Gräfelfing           | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Carry GmbH & Co. KG                                    | Gräfelfing           | EUR     | mittelbar                  | 73,53                        | 2       |
| Carl A-Immo Verwaltungs GmbH                                    | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG                                | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |

| Name der Gesellschaft                                                    | Sitz      | Währung | Bezug zu<br>PATRIZIA<br>SE | Anteil am<br>Kapital<br>in % | Fußnote |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|---------|----------------------------|------------------------------|---------|
| Hafencity Plot 108 GmbH                                                  | Augsburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG                          | Augsburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs 2 GmbH & Co. KG                        | Augsburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA GrundInvest Augsburg Sieben GmbH & Co. KG                       | Augsburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA GrundInvest Augsburg Acht GmbH & Co. KG                         | Augsburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA GrundInvest Augsburg Elf GmbH & Co. KG                          | Augsburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA GrundInvest Augsburg Zwölf GmbH & Co. KG                        | Augsburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA German Residential Fund IV                                      | Augsburg  | EUR     | unmittelbar                | 35,79                        | 6;8     |
| <b>Großbritannien</b>                                                    |           |         |                            |                              |         |
| PATRIZIA UK LIMITED                                                      | London    | GBP     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA FINANCIAL SERVICES LIMITED                                      | Edinburgh | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA PROPERTY HOLDINGS LIMITED                                       | London    | GBP     | unmittelbar<br>& mittelbar | 94,90                        | 2       |
| PATRIZIA EUROPE LIMITED                                                  | London    | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA PROPERTY ASSET MANAGEMENT                                       | London    | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA PIM LIMITED                                                     | London    | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP                                | London    | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA P.I.M. (REGULATED) LIMITED                                      | London    | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| BRICKVEST IM LTD.                                                        | London    | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 3       |
| SUSTAINABLE FUTURE VENTURES LIMITED                                      | London    | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA INFRASTRUCTURE LTD                                              | London    | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA PLUS GP LLP                                                     | London    | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA FARUM GP LLP                                                    | London    | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| KINLAND UK CO-INVESTMENT GP LLP                                          | London    | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PAT PIM 1 IRELAND DESIGNATED ACTIVITY COMPANY                            | Dublin    | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PAT PIM 2 IRELAND DESIGNATED ACTIVITY COMPANY                            | Dublin    | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA PANEUROPEAN GP LLP                                              | London    | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE GP LLP                                        | London    | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PROJECT URBAN (SLP) LLP                                                  | Edinburgh | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA EUROPEAN PROPERTY III (SCOTS) LP                                | Edinburgh | GBP     | mittelbar                  | 74,39                        | 2       |
| PATRIZIA FIRST STREET LP                                                 | London    | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA FIRST STREET GP LIMITED                                         | Swindon   | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| SOUTHSIDE REAL ESTATE LIMITED                                            | Swindon   | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| SOUTHSIDE REGENERATION LIMITED                                           | Swindon   | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY VII (SCOTS) COINVEST LLP                 | Edinburgh | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY VII (SCOTS) COINVEST LIMITED PARTNERSHIP | Edinburgh | GBP     | mittelbar                  | 69,92                        | 2       |
| TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) VII LLP                                   | Edinburgh | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) VII LIMITED PARTNERSHIP                   | Edinburgh | GBP     | mittelbar                  | 76,40                        | 2       |
| PATRIZIA JAPAN RESIDENTIAL (SCOTS) LP                                    | Edinburgh | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA TROCOLL HOUSE GP LIMITED                                        | Swindon   | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA TROCOLL HOUSE LP                                                | London    | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA GQ LIMITED                                                      | Swindon   | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| <b>Luxemburg</b>                                                         |           |         |                            |                              |         |
| PATRIZIA Investment Management S.à r.l.                                  | Luxemburg | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Innovation Management S.à r.l.                                  | Luxemburg | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Innovation Fund I SCSp                                          | Luxemburg | EUR     | unmittelbar<br>& mittelbar | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Carry Co-Invest GP                                              | Luxemburg | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA EIF II GP S.à r.l.                                              | Luxemburg | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Infrastructure Debt Partners (General Partner) S.à r.l.         | Luxemburg | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Luxembourg S.à r.l.                                             | Luxemburg | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA RE Management HoldCo S.à r.l.                                   | Luxemburg | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| Alliance Real Estate HoldCo S.à r.l.                                     | Luxemburg | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Ivanhoe 10 S.à r.l.                                             | Luxemburg | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| Sustainable Future Ventures Founder I SCSp                               | Luxemburg | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |

| Name der Gesellschaft                                        | Sitz       | Währung | Bezug zu<br>PATRIZIA<br>SE | Anteil am<br>Kapital<br>in % | Fußnote |
|--------------------------------------------------------------|------------|---------|----------------------------|------------------------------|---------|
| PATRIZIA REAL ESTATE 10 S.à r.l.                             | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Lux 10 S.à r.l.                                     | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA REAL ESTATE 20 S.à r.l.                             | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Lux 20 S.à r.l.                                     | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Lux 30 N S.à r.l.                                   | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Real Estate 50 S.à r.l.                             | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Lux 50 S.à r.l.                                     | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Real Estate 60 S.à r.l.                             | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Lux 60 S.à r.l.                                     | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA RE Management Coop S.A.                             | Luxemburg  | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA RE Management S.C.S.                                | Luxemburg  | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| Seneca Topco S.à r.l.                                        | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| First Street Topco 1 S.à r.l.                                | Luxemburg  | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| Sudermann S.à r.l.                                           | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| Dover Street S.à r.l.                                        | Luxemburg  | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| Wildrosen S.à r.l.                                           | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| Trocoll House No. 1 S.à r.l.                                 | Luxemburg  | GBP     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Value Add Opportunities S.A. SICAV-RAIF             | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA VAO HoldCo S.à r.l.                                 | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA VAO Deutschland 1 S.à r.l.                          | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA VAO Deutschland 2 S.à r.l.                          | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| <b>Dänemark</b>                                              |            |         |                            |                              |         |
| PATRIZIA DENMARK A/S                                         | Kopenhagen | DKK     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Multi Managers Holding A/S                          | Kopenhagen | DKK     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Global Partners A/S                                 | Kopenhagen | DKK     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| BMK 3 ApS                                                    | Kopenhagen | DKK     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| SPF III GP ApS                                               | Kopenhagen | DKK     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| SPF III US HUH GP ApS                                        | Kopenhagen | DKK     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| SPF III MPC I GP ApS                                         | Kopenhagen | DKK     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PMM V GP ApS                                                 | Kopenhagen | DKK     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| PMM Global V Feeder GP ApS                                   | Kopenhagen | DKK     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| ADVANTAGE Investment Partners A/S                            | Kopenhagen | DKK     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| ADVANTAGE Private Equity Holding ApS                         | Kopenhagen | DKK     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| <b>Sonstige Länder</b>                                       |            |         |                            |                              |         |
| PATRIZIA PTY LTD                                             | Barton     | AUD     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Hong Kong Limited                                   | Hong Kong  | HKD     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Japan KK                                            | Tokyo      | JPY     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA CANADA INSTITUTIONAL CLIENTS & ADVISORY INC.        | Toronto    | CAD     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Singapore Pte. Ltd.                                 | Singapur   | SGD     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Property Inc.                                       | Wilmington | USD     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Sweden AB                                           | Stockholm  | SEK     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Finland Oy                                          | Helsinki   | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA IRELAND LIMITED                                     | Dublin     | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS FRANCE SAS             | Paris      | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| PATRIZIA Netherlands B.V.                                    | Amsterdam  | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| ROCKSPRING POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ<br>ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ | Warschau   | PLN     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |
| BRICKVEST REIM EUROPE SAS                                    | Nizza      | EUR     | mittelbar                  | 100,00                       | 3       |
| PATRIZIA ACTIVOS INMOBILIARIOS ESPAÑA S.L.                   | Madrid     | EUR     | unmittelbar                | 100,00                       | 2       |
| SKD13 Tokutai Mokuteki Kaisha                                | Tokyo      | JPY     | mittelbar                  | 100,00                       | 2       |

## Nicht konsolidierte Tochterunternehmen wegen untergeordneter Bedeutung

| Name der Gesellschaft                                                       | Sitz                 | Währung | Bezug zu<br>PATRIZIA<br>SE | Anteil<br>am<br>Kapital<br>in % | Fußnote |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|----------------------------|---------------------------------|---------|
| <b>Deutschland</b>                                                          |                      |         |                            |                                 |         |
| PATRIZIA GrundInvest Fonds-Treuhand GmbH                                    | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 100,00                          | 2       |
| TRIUVA Angerhof und Zeil 94 Verwaltungs GmbH                                | Frankfurt<br>am Main | EUR     | mittelbar                  | 100,00                          | 6       |
| STORAG Etzel Komplementär GmbH                                              | Frankfurt<br>am Main | EUR     | mittelbar                  | 100,00                          | 2       |
| PATRIZIA GrundInvest Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG   | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 100,00                          | 7       |
| <b>Großbritannien</b>                                                       |                      |         |                            |                                 |         |
| PATRIZIA GRB (GENERAL PARTNER) LIMITED                                      | London               | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER SCOTLAND) LIMITED | Edinburgh            | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER) LIMITED          | London               | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) IV LIMITED                                   | Edinburgh            | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) IV LIMITED                       | London               | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA UK VALUE SLP (SCOTLAND) LIMITED                                    | Edinburgh            | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) V LIMITED               | London               | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) V LIMITED                                    | Edinburgh            | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA SINGLE EUROPE (GENERAL PARTNER) LIMITED                            | London               | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| ROCKSPRING SINGLE CLIENT FUND (GENERAL PARTNER) LIMITED                     | London               | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA UK VALUE SLP (SCOTLAND) L.P.                                       | Edinburgh            | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA MONTCLAIR SLP (GP) LLP                                             | Edinburgh            | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA MONTCLAIR (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP                           | Edinburgh            | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA SINGLE CLIENT II (GENERAL PARTNER) LLP                             | London               | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA SINGLE CLIENT II SLP (GENERAL PARTNER) LLP                         | Edinburgh            | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) VI LLP                                       | Edinburgh            | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) VI LLP                  | London               | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE SLP (GENERAL PARTNER) LLP                        | Edinburgh            | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA UK VALUE 2 SLP (GENERAL PARTNER) LLP                               | Edinburgh            | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA UK VALUE 2 (GENERAL PARTNER) LLP                                   | London               | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA GRB (GP2) LLP                                                      | London               | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA SINGLE EUROPE (GP2) LLP                                            | London               | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GP2) V LLP                               | London               | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA SINGLE CLIENT (GP2) LLP                                            | London               | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA RIMBAUD SLP (GP) LLP                                               | Edinburgh            | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA SPREE (GP) LIMITED                                                 | London               | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GP2) IV LLP                                       | London               | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA SINGLE CLIENT III SLP (GENERAL PARTNER) LLP                        | Edinburgh            | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          |         |
| PATRIZIA APAC INFRASTRUCTURE COMMITMENT (GENERAL PARTNER) LLP               | Edinburgh            | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          | 7       |
| PATRIZIA APAC INFRASTRUCTURE COMMITMENT (SCOTS) LP                          | Edinburgh            | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          | 7       |
| <b>Sonstige Länder</b>                                                      |                      |         |                            |                                 |         |
| EMIF HOLDINGS PTY LTD                                                       | Barton               | AUD     | mittelbar                  | 100,00                          | 2       |
| Water Infrastructure Australia Pty Ltd                                      | Barton               | AUD     | mittelbar                  | 100,00                          | 2       |
| Advantage Club GP ApS                                                       | Kopenhagen           | DKK     | mittelbar                  | 100,00                          | 2       |
| Advantage PE 2019 A GP ApS                                                  | Kopenhagen           | DKK     | mittelbar                  | 100,00                          | 2       |
| ADVANTAGE Private Equity 2020 I GP ApS                                      | Kopenhagen           | DKK     | mittelbar                  | 100,00                          | 2       |
| ICP 2020 GP ApS                                                             | Kopenhagen           | DKK     | mittelbar                  | 100,00                          | 2       |
| PATRIZIA HANOVER REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED                  | St Helier            | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          | 3;6     |
| Patrizia Single Client III (General Partner) S.à r.l.                       | Luxemburg            | EUR     | mittelbar                  | 100,00                          | 3       |
| Project Urban Feeder GP S.à r.l.                                            | Luxemburg            | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          | 3       |
| Carl Offshore Limited                                                       | St Peter<br>Port     | GBP     | unmittelbar                | 100,00                          | 2       |
| Carl Two Offshore Limited                                                   | St Peter<br>Port     | GBP     | unmittelbar                | 100,00                          | 2       |
| PATRIZIA Transeuropean Properties (General Partner) VII S.à r.l.            | Luxemburg            | EUR     | mittelbar                  | 100,00                          | 3       |
| PO-SH Europe Residential Investment GP S.à r.l.                             | Luxemburg            | EUR     | mittelbar                  | 100,00                          | 2       |

## Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

| Name der Gesellschaft                | Sitz        | Währung | Bezug zu<br>PATRIZIA<br>SE | Anteil am<br>Kapital<br>in % | Fußnote |
|--------------------------------------|-------------|---------|----------------------------|------------------------------|---------|
| PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS       | Luxemburg   | EUR     | unmittelbar                | 10,10                        | 3       |
| ASK PATRIZIA (GQ) LLP                | Manchester  | GBP     | mittelbar                  | 50,00                        | 2       |
| Evana AG                             | Saarbrücken | EUR     | mittelbar                  | 16,45                        | 2       |
| Cognotekt GmbH                       | Köln        | EUR     | mittelbar                  | 35,67                        | 2       |
| control.IT Unternehmensberatung GmbH | Bremen      | EUR     | mittelbar                  | 10,00                        | 3       |
| PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD | Sydney      | USD     | mittelbar                  | 50,00                        | 2       |

## Sonstige Beteiligungen

| Name der Gesellschaft                                                                             | Sitz                 | Währung | Bezug zu<br>PATRIZIA<br>SE | Anteil<br>am<br>Kapital<br>in % | Eigenkapital<br>in Währung<br>(in Tsd.) | Jahresergebnis<br>in Währung (in<br>Tsd.) | Fußnote |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|---------|
| <b>Deutschland</b>                                                                                |                      |         |                            |                                 |                                         |                                           |         |
| Carl HR GmbH & Co. KG                                                                             | München              | EUR     | unmittelbar                | 3,61                            | 1                                       | -1                                        | 3       |
| Berliner Volksbank eG                                                                             | Berlin               | EUR     | unmittelbar                | 0,00                            | 1.164.826                               | 19.090                                    | 3       |
| PATRIZIA Projekt 430 GmbH                                                                         | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 5,10                            | -4.026                                  | -1.260                                    | 2       |
| PATRIZIA Projekt 440 GmbH                                                                         | Augsburg             | EUR     | unmittelbar                | 5,10                            | -2.339                                  | -275                                      | 2       |
| PATROffice Real Estate GmbH & Co. KG                                                              | Gräfelfing           | EUR     | mittelbar                  | 6,25                            | 12.452                                  | -17                                       | 3       |
| sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG                                                        | Frankfurt<br>am Main | EUR     | mittelbar                  | 30,00                           | 65                                      | -7                                        | 2       |
| PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH<br>& Co. geschlossene Investment-KG                       | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 0,08                            | 37.378                                  | 11.763                                    | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH<br>& Co. geschlossene Investment-KG                    | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 0,04                            | 80.748                                  | 9.606                                     | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen<br>GmbH & Co. geschlossene Investment-KG                 | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 0,10                            | 46.888                                  | 8.541                                     | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße<br>GmbH & Co. geschlossene Investment-KG               | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 0,29                            | 50.330                                  | 7.057                                     | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH<br>& Co. geschlossene Investment-KG                     | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 0,03                            | 88.944                                  | 2.273                                     | 3       |
| Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH                                                           | Frankfurt<br>am Main | EUR     | mittelbar                  | 30,00                           | 32                                      | 0                                         | 2       |
| Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG                                                                 | Grünwald             | EUR     | mittelbar                  | 0,10                            | 1.257.785                               | 127.943                                   | 3       |
| Dawonia GmbH                                                                                      | Grünwald             | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | 441.077                                 | 28.705                                    | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen<br>GmbH & Co. geschlossene Investment-KG              | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 0,29                            | 17.493                                  | 380                                       | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Dresden GmbH & Co.<br>geschlossene Investment-KG                             | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 0,07                            | 33.200                                  | 5.006                                     | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim<br>am Taunus GmbH & Co. geschlossene<br>Investment-KG | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 0,00                            | 24.828                                  | 1.591                                     | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living<br>GmbH & Co. geschlossene Investment-KG              | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 0,00                            | 21.868                                  | 1.797                                     | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer<br>GmbH & Co. KG                                      | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | 44.546                                  | 1.298                                     | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Objekt Dresden GmbH<br>& Co. KG                                              | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | 23.339                                  | -1.059                                    | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Objekt Hofheim GmbH<br>& Co. KG                                              | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | 22.274                                  | 260                                       | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Objekt Berlin GmbH &<br>Co. KG                                               | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | 48.274                                  | 906                                       | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee<br>GmbH & Co. geschlossene Investment-KG            | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 0,03                            | 68.051                                  | 455                                       | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim<br>GmbH & Co. geschlossene Investment-KG              | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 0,05                            | 44.404                                  | 3.159                                     | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die<br>Stadtmitte GmbH & Co. KG                               | Augsburg             | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | 29.481                                  | 435                                       | 3       |

| Name der Gesellschaft                                                           | Sitz              | Währung | Bezug zu<br>PATRIZIA<br>SE | Anteil<br>am<br>Kapital<br>in % | Eigenkapital<br>in Währung<br>(in Tsd.) | Jahresergebnis<br>in Währung (in<br>Tsd.) | Fußnote |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|---------|
| PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG   | Augsburg          | EUR     | mittelbar                  | 0,52                            | 13.759                                  | -1.055                                    | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG | Augsburg          | EUR     | mittelbar                  | 0,14                            | 14.548                                  | 815                                       | 3       |
| Carl A-Immo GmbH & Co. KG                                                       | München           | EUR     | unmittelbar                | 12,50                           | 0                                       | 0                                         | 2       |
| PATRIZIA GrundInvest Objekt Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. KG                  | Augsburg          | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | 11.627                                  | 118                                       | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Objekte Augsburg Nürnberg GmbH & Co. KG                    | Augsburg          | EUR     | mittelbar                  | 10,10                           | -2.332                                  | -1.576                                    | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG             | Augsburg          | EUR     | mittelbar                  | 0,32                            | 42.749                                  | 7.801                                     | 3       |
| STORAG Etzel GmbH & Co. geschl. InvKG                                           | Frankfurt am Main | EUR     | mittelbar                  | 3,23                            | 77.051                                  | -503                                      | 6       |
| PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG    | Augsburg          | EUR     | mittelbar                  | 0,04                            | 31.804                                  | -5.718                                    | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Erfurt Stadtmitte GmbH & Co. geschlossene Investment-KG    | Augsburg          | EUR     | mittelbar                  | 0,09                            | 0                                       | 129                                       | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Objekt Erfurt GmbH & Co. KG                                | Augsburg          | EUR     | mittelbar                  | 10,10                           | -213                                    | 111                                       | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG | Augsburg          | EUR     | mittelbar                  | 0,53                            | 0                                       | -110                                      | 3       |
| PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG                            | Augsburg          | EUR     | mittelbar                  | 10,10                           | -151                                    | -152                                      | 3       |
| <b>Großbritannien</b>                                                           |                   |         |                            |                                 |                                         |                                           |         |
| BRICKVEST MARKETS LTD                                                           | London            | GBP     | mittelbar                  | 100,00                          | 30                                      | -1.148                                    | 2       |
| PATRIZIA EUROPEAN PROPERTY II (SCOTS) LP                                        | Edinburgh         | GBP     | mittelbar                  | 14,15                           | 0                                       | 0                                         | 3       |
| 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                  | 24,02                           | 0                                       | 0                                         | 3       |
| TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) V LIMITED PARTNERSHIP                            | Edinburgh         | GBP     | mittelbar                  | 5,06                            | 0                                       | 0                                         | 3       |
| PROJECT URBAN (SCOTS) LIMITED PARTNERSHIP                                       | Edinburgh         | GBP     | mittelbar                  | 4,54                            | 351                                     | 351                                       | 2       |
| FIRST STREET DEVELOPMENT LIMITED                                                | Manchester        | GBP     | mittelbar                  | 10,00                           | 1                                       | -17                                       | 3       |
| PATRIZIA PANEUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP                               | London            | EUR     | mittelbar                  | 0,05                            | 601.710                                 | 32.377                                    | 3       |
| THE ROCKSPRING GERMAN RETAIL BOX FUND L.P.                                      | London            | EUR     | mittelbar                  | 0,24                            | 119.759                                 | 29.372                                    | 3       |
| TRANSEUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP IV                                   | London            | EUR     | mittelbar                  | 0,36                            | 22.912                                  | 862                                       | 3       |
| PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY V LIMITED PARTNERSHIP                           | London            | EUR     | mittelbar                  | 0,64                            | 37.040                                  | -448                                      | 3       |
| PATRIZIA UK VALUE 2 LIMITED PARTNERSHIP                                         | London            | GBP     | mittelbar                  | 0,45                            | 163.170                                 | -35.141                                   | 3,6     |
| NPS EUROPEAN PROPERTY II LP                                                     | London            | EUR     | mittelbar                  | 0,73                            | 104.950                                 | 6.061                                     | 3       |
| PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY VI LIMITED PARTNERSHIP                          | London            | EUR     | mittelbar                  | 0,99                            | 379.927                                 | 5.391                                     | 3       |
| CHARLIE BERLIN LP                                                               | London            | EUR     | mittelbar                  | 0,99                            | 1.889                                   | 307                                       | 3       |
| ROCKSPRING PERIPHERAL EUROPE LIMITED PARTNERSHIP                                | London            | EUR     | mittelbar                  | 0,01                            | 667                                     | -125                                      | 3       |
| HBOS FSPS EUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP                                 | London            | EUR     | mittelbar                  | 0,00                            | 367.285                                 | 40.980                                    | 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                            | 21.798                                  | 5.518                                     | 3,6     |
| PATRIZIA SPITFIRE CARRY LLP                                                     | London            | GBP     | mittelbar                  | 8,70                            | 0                                       | 0                                         | 3       |
| SCIF Investor Vehicle LLP                                                       | London            | EUR     | mittelbar                  | 1,00                            | 96.790                                  | 5.505                                     | 3       |

| Name der Gesellschaft                                    | Sitz       | Währung | Bezug zu<br>PATRIZIA<br>SE | Anteil<br>am<br>Kapital<br>in % | Eigenkapital<br>in Währung<br>(in Tsd.) | Jahresergebnis<br>in Währung (in<br>Tsd.) | Fußnote |
|----------------------------------------------------------|------------|---------|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|---------|
| <b>Luxemburg</b>                                         |            |         |                            |                                 |                                         |                                           |         |
| PATRIZIA Lux TopCo S.à r.l. en liquidation<br>volontaire | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 10,00                           | -527                                    | -5                                        | 2       |
| Carl Lux SCS                                             | Luxemburg  | EUR     | unmittelbar                | 0,01                            | 5                                       | -1                                        | 2       |
| Opportunitäten Europa 1 S.à r.l.                         | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | 2.582                                   | -44                                       | 3       |
| Opportunitäten Europa 2 S.à r.l.                         | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | 4.003                                   | 5.835                                     | 3       |
| Opportunitäten Europa 3 S.à r.l.                         | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | 1.770                                   | 1.506                                     | 3       |
| Opportunitäten Europa 4 S.à r.l.                         | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | 362                                     | 1.112                                     | 3       |
| Opportunitäten Europa 5 S.à r.l.                         | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | -749                                    | -85                                       | 3       |
| Opportunitäten Europa 6 S.à r.l.                         | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | -852                                    | 261                                       | 3       |
| Opportunitäten Europa 7 S.à r.l.                         | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | -1.391                                  | 207                                       | 3       |
| Opportunitäten Europa 8 S.à r.l.                         | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | 370                                     | -651                                      | 3       |
| Opportunitäten Europa 9 S.à r.l.                         | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | -3.164                                  | -232                                      | 3       |
| Opportunitäten Europa 10 S.à r.l.                        | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | -3.210                                  | -50                                       | 3       |
| Opportunitäten Europa 11 S.à r.l.                        | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | -1.205                                  | -227                                      | 3       |
| Seneca Holdco SCS                                        | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | 58.254                                  | 3.835                                     | 3       |
| OSCAR Lux Carry SCS                                      | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 0,10                            | 3.389                                   | 2.885                                     | 2       |
| PATRIZIA Real Estate 30 S.à r.l.                         | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | -34                                     | 81                                        | 3       |
| PATRIZIA TransEuropean Property VII SCSp-<br>RAIF        | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 1,00                            | 380.655                                 | 89.173                                    | 3       |
| Augusta Wohnen S.à r.l.                                  | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 2,00                            | 9.264                                   | -61                                       | 2       |
| PATRIZIA Europe Residential Plus                         | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 0,04                            | 170.489                                 | 12.417                                    | 3       |
| PATRIZIA EuroLog Fund SCSp                               | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 0,00                            | 766.240                                 | 99.542                                    | 3       |
| PATRIZIA PanEuropean Property SCS                        | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 0,12                            | 161.271                                 | 12.945                                    | 3       |
| NPS EUROPEAN PROPERTY III SCSP, SICAV-<br>RAIF           | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 18,32                           | 75.972                                  | 78.231                                    | 3       |
| Project Urban Feeder SCSp                                | Luxemburg  | GBP     | mittelbar                  | 4,77                            | 30.444                                  | 4.483                                     | 3       |
| Project Urban SCSp                                       | Luxemburg  | GBP     | mittelbar                  | 0,00                            | 105.204                                 | 18.067                                    | 3       |
| PATRIZIA Sustainable Communities I SCSp-<br>RAIF         | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 1,17                            | 494                                     | -8                                        | 2       |
| PATRIZIA EIF II Team Commitment Partner                  | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 35,84                           | 0                                       | 0                                         | 3;6     |
| PATRIZIA Infrastructure Debt Partners I SCSp             | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 0,00                            | 95.126                                  | 2.623                                     | 3;6     |
| PATRIZIA EIF II Carried Interest Partner                 | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 36,05                           | 1                                       | 0                                         | 3;6     |
| PATRIZIA SCIF Carried Interest Partner                   | Luxemburg  | EUR     | mittelbar                  | 42,00                           | 0                                       | 0                                         | 3;6     |
| Sustainable Future Ventures Fund I SCSp                  | Helsinki   | EUR     | mittelbar                  | 18,07                           | 14.569                                  | -1.572                                    | 2       |
| <b>Sonstige Länder</b>                                   |            |         |                            |                                 |                                         |                                           |         |
| MERRION S.A.                                             | Brüssel    | EUR     | mittelbar                  | 0,00                            | 1.957                                   | -504                                      | 2       |
| Opportunitäten Europa 12 Limited                         | Dublin     | EUR     | mittelbar                  | 5,10                            | -6                                      | 0                                         | 3;6     |
| SPITFIRE (JCO) LIMITED                                   | St Helier  | EUR     | mittelbar                  | 1,33                            | 4.864                                   | -313                                      | 3       |
| WS HOLDCO, PBC                                           | Wilmington | USD     | mittelbar                  | 2,29                            | 8.293                                   | -472                                      | 3       |
| Real Tech Ventures I ILP                                 | Sydney     | AUD     | mittelbar                  | 3,39                            | 500                                     | 2.487                                     | 2       |
| Camber Creek Fund III, LP                                | Wilmington | USD     | mittelbar                  | 1,99                            | 242.847                                 | 135.007                                   | 3       |

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

<sup>2</sup> Vorläufiger Abschluss

<sup>3</sup> Vorjahresabschlusswerte

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

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

<sup>6</sup> Abweichendes Geschäftsjahr

<sup>7</sup> Eröffnungsbilanzwerte

<sup>8</sup> Sondervermögen gemäß Kapitalanlagegesetzbuch

<sup>9</sup> Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der PATRIZIA Projekt 710 GmbH übernommen

## 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     | 1344,09                  | 1358,07                |
| PLN     | 4,68                     | 4,69                   |
| SEK     | 11,12                    | 10,63                  |
| SGD     | 1,43                     | 1,45                   |
| USD     | 1,07                     | 1,05                   |

## 2021 - Währungsumrechnung in EUR

| Währung | Stichtagskurs 31.12.2021 | Durchschnittskurs 2021 |
|---------|--------------------------|------------------------|
| AUD     | 1,56                     | 1,57                   |
| CAD     | 1,43                     | 1,48                   |
| CHF     | 1,03                     | 1,08                   |
| DKK     | 7,43                     | 7,43                   |
| GBP     | 0,84                     | 0,85                   |
| HKD     | 8,83                     | 9,19                   |
| HUF     | 369,19                   | 358,51                 |
| JPY     | 130,38                   | 129,88                 |
| KRW     | 1346,38                  | 1354,06                |
| PLN     | 4,59                     | 4,56                   |
| SEK     | 10,25                    | 10,14                  |
| SGD     | 1,52                     | 1,54                   |
| USD     | 1,13                     | 1,18                   |

# Versicherung der geschäftsführenden Direktoren

der PATRIZIA SE (Konzern)

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

Augsburg, den 21. März 2023

Die geschäftsführenden Direktoren

**Wolfgang Egger**  
Geschäftsführender  
Direktor, CEO

**Thomas Wels**  
Geschäftsführender  
Direktor, Co-CEO

**Christoph Glaser**  
Geschäftsführender  
Direktor, CFO

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PATRIZIA SE, Augsburg

## VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der PATRIZIA SE, Augsburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022
- und vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSS-PRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

## BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses 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 Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert
2. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill)
3. Werthaltigkeit der Fondsverwalterverträge

### 1. BEWERTUNG DER BETEILIGUNGEN ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

#### Sachverhalt

Im Konzernabschluss der PATRIZIA SE werden Beteiligungen in Höhe von insgesamt TEUR 664.612 (Vorjahr TEUR 633.976) ausgewiesen, dies entspricht 32,5 % der Konzernbilanzsumme bzw. 50,1 % des Konzerneigenkapitals. Die Bewertung der Beteiligungen erfolgt gemäß IFRS 9 zum beizulegenden Zeitwert, wobei Wertänderungen im sonstigen Ergebnis erfasst werden (FVTOCI). Die PATRIZIA SE nutzt für die Bewertung dieser Beteiligungen ein Bewertungsmodell, dem im Wesentlichen die Net Asset Values (NAV) oder, sofern bekannt, erwartete Verkaufspreise der Beteiligungsgesellschaften zugrunde liegen und das den diesbezüglichen Anteil der PATRIZIA SE aus ihrer Beteiligung berücksichtigt. Der NAV der Beteiligungsgesellschaften ist dabei wesentlich von den Marktwerten der von diesen gehaltenen Immobilien bestimmt, für die in der Regel externe Bewertungsgutachten vorliegen. Die Einschätzung der geschäftsführenden Direktoren in Bezug auf die Bewertung der Beteiligungen ist mit Unsicherheiten behaftet und fehlerhafte Bewertungen würden das sonstige Ergebnis und damit das Gesamtergebnis der jeweiligen Berichtsperiode und die Eigenkapitalquote wesentlich beeinflussen. Vor diesem Hintergrund haben wir die Bewertung der Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt eingestuft. Die Angaben der geschäftsführenden Direktoren zur Bewertung der Beteiligungen sind in Kapitel 4.1.2 des Konzernanhangs enthalten.

#### Prüferische Reaktion und Erkenntnisse

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

### 2. WERTHALTIGKEIT DER GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERTE (GOODWILL)

#### Sachverhalt

Im Konzernabschluss der PATRIZIA SE werden Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von TEUR 381.253 (Vorjahr TEUR 216.444) ausgewiesen, die 18,6 % der Konzernbilanzsumme bzw. 28,8 % des Konzerneigenkapitals ausmachen. Die Geschäfts- oder Firmenwerte wurden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten bzw. Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen durch zwei unterjährige Erwerbe von Tochterunternehmen – „Whitehelm Capital“ (TEUR 159.491) und „ADVANTAGE Investment Partners“ (TEUR 12.921) sowie einer weiteren Wertminderung auf die zahlungsmittelgenerierende Einheit „Brickvest“ (TEUR 5.641).

Zahlungsmittelgenerierende Einheiten bzw. Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten mit Geschäfts- oder Firmenwerten werden mindestens einmal jährlich sowie ergänzend bei Anhaltspunkten für eine Wertminderung von der Gesellschaft einem Werthaltigkeitstest (sog. Impairment Test) unterzogen. Die Bewertung erfolgt dabei mittels eines Bewertungsmodells nach dem sog. Discounted-Cash-Flow-Verfahren. Grundlage für die Bewertung bilden die Barwerte der künftigen Cashflows, die auf der im Zeitpunkt der Durchführung der Impairment Tests gültigen Fünfjahresbudgetplanung (Detailplanungszeitraum) beruhen. Dieser Detailplanungszeitraum wird danach unter Annahme von langfristigen Wachstumsraten fortgeschrieben. Die Abzinsung erfolgt mittels der gewichteten Kapitalkosten (WACC Weighted Average Cost of Capital). Liegt der Buchwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit bzw. einer Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten über dem erzielbaren Betrag, wird in Höhe des Unterschiedsbetrags eine Wertminderung vorgenommen.

Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte ist komplex und erfordert zahlreiche Schätzungen und Ermessensentscheidungen der geschäftsführenden Direktoren, vor allem hinsichtlich der Höhe der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse, der Wachstumsrate für die Prognose der über den Detailplanungszeitraum hinausgehenden Cashflows und des zu verwendenden Diskontierungszinssatzes. Aufgrund der betragsmäßigen Bedeutung der Geschäfts- oder Firmenwerte für den Konzernabschluss der PATRIZIA SE und den mit der Bewertung verbundenen erheblichen Unsicherheiten liegt ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt vor.

Die Angaben der PATRIZIA SE zu Geschäfts- oder Firmenwerten sind in Kapitel 2.1 im Abschnitt „Erwerb von Tochterunternehmen“ sowie in Kapitel 4.2 des Konzernanhangs enthalten.

### Prüferische Reaktion und Erkenntnisse

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angemessenheit der wesentlichen Annahmen und ermessensbehafteten Parameter sowie der Berechnungsmethode der Werthaltigkeitstests unter Einbeziehung unserer Bewertungsspezialisten beurteilt.

Hierbei haben wir insbesondere das methodische Vorgehen zur Durchführung der Impairment Tests nachvollzogen. Wir haben beurteilt, ob das verwendete Bewertungsmodell die konzeptionellen Anforderungen der relevanten Standards sachgerecht abbildet, ob die erforderlichen Inputdaten vollständig und sachgerecht ermittelt und übernommen wurden, sowie ob die Berechnungen in dem Modell korrekt erfolgten.

Zudem haben wir ein Verständnis der Planungssystematik und des Planungsprozesses sowie der wesentlichen von den geschäftsführenden Direktoren in der Planung getroffenen Annahmen im Rahmen von Befragungen, Walk-Throughs sowie Einsichtnahmen in dazugehörige Unterlagen erlangt. Die Prognose der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse im Detailplanungszeitraum haben wir mit der vom Verwaltungsrat genehmigten Mehrjahresbudgetplanung abgestimmt und uns anhand einer Analyse von Plan-Ist-Abweichungen in der Vergangenheit und im laufenden Geschäftsjahr von der Planungstreue der Gesellschaft überzeugt. Wir haben die der Planung zugrunde liegenden Annahmen und die bei der Prognose der über den Detailplanungszeitraum hinausgehenden Cashflows unterstellten Wachstumsraten durch Abgleich mit vergangenen Entwicklungen und aktuellen branchenspezifischen Markterwartungen nachvollzogen. Darüber hinaus haben wir die verwendeten Diskontierungszinssätze anhand der durchschnittlichen Kapitalkosten einer Peer Group kritisch hinterfragt. Da ein bedeutender Teil des Nutzungswerts aus prognostizierten Zahlungsmittelzuflüssen für die Zeit nach dem Detailplanungszeitraum (Phase der ewigen Rente) resultiert, haben wir insbesondere die für die Phase der ewigen Rente angesetzte nachhaltige Wachstumsrate anhand von allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen kritisch gewürdigt. Aufgrund der möglichen materiellen Bedeutung und aufgrund der Tatsache, dass die Bewertung der Geschäfts- oder Firmenwerte auch von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt, die außerhalb der Einflussmöglichkeit des Konzerns liegen, umfasste unsere Prüfung auch die von der PATRIZIA SE vorgenommenen Sensitivitätsanalysen. Hinsichtlich der Auswirkungen möglicher Veränderungen der Kapitalkosten und der unterstellten Wachstumsraten haben wir zusätzlich eigene Sensitivitätsanalysen durchgeführt. Insbesondere die zwei unterjährigen Transaktionen „Whitehelm Capital“ und „ADVANTAGE Investment Partners“ sind hierbei in den Fokus der Prüfung gerückt.

Insgesamt konnten wir uns davon überzeugen, dass die von den geschäftsführenden Direktoren bei der Durchführung des Werthaltigkeitstests getroffenen Annahmen und die verwendeten Bewertungsparameter nachvollziehbar sind und innerhalb einer vertretbaren Bandbreite liegen.

## 3. WERTHALTIGKEIT DER FONDSVERWALTERVERTRÄGE

### Sachverhalt

Die PATRIZIA SE weist im Konzernabschluss unter dem Posten „Sonstige immaterielle Vermögenswerte“ Fondsverwalterverträge in Höhe von TEUR 106.834 (Vorjahr TEUR 91.168) aus, die 5,2 % der Konzernbilanzsumme bzw. 8,1 % des Konzerneigenkapitals ausmachen. Die Erhöhung der sonstigen immateriellen Vermögenswerte im Vergleich zum 31. Dezember 2021 resultiert im Wesentlichen aus den Zugängen bei den Fondsverwalterverträgen aus den im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Unternehmenserwerben von Whitehelm Capital (PATRIZIA PTY LTD, PATRIZIA INFRASTRUCTURE LTD) sowie ADVANTAGE (ADVANTAGE Investment Partners A/S). Die Analyse und Bewertung, ob Anhaltspunkte für eine außerplanmäßige

Wertminderung der Fondsverwalterverträge vorliegen, erfordert im hohen Maße Annahmen und Schätzungen über die künftigen Netto-Zahlungsmittelzuflüsse aus den Verträgen sowie des verwendeten Diskontierungssatzes. Fehlerhafte Analysen und Bewertungen können aufgrund des Umfangs des Bilanzpostens eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben. Aus den genannten Gründen sehen wir die Werthaltigkeit der Fondsverwalterverträge als einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt an.

Die Angaben der PATRIZIA SE zu den Fondsverwalterverträgen sind in Kapitel 2.1 im Abschnitt „Erwerb von Tochterunternehmen; Abschnitt ADVANTAGE Investment Partners“ sowie in Kapitel 4.3 des Konzernanhangs enthalten.

### Prüferische Reaktion und Erkenntnisse

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

### SONSTIGE INFORMATIONEN

Die geschäftsführenden Direktoren bzw. der Verwaltungsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die in Abschnitt 1.4 „Nichtfinanzielle Erklärung – Ungeprüfter Abschnitt des zusammengefassten Lageberichts“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung
- die gesondert veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt 3.2 „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 Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder 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 KONZERNABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT

Die geschäftsführenden Direktoren sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die geschäftsführenden Direktoren verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses sind die geschäftsführenden Direktoren dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie

dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die geschäftsführenden Direktoren verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die 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 des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus 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 Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den 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 des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden

deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den 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 Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

### VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER FÜR ZWECKE DER OFFENLEGUNG ERSTELLTEN ELEKTRONISCHEN WIEDERGABEN DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS NACH § 317 ABS. 3A HGB

#### Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „5299002NZCMF1NIHZ018-2022-12-31-de.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlussprüfers 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 Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die 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 Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

## ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 1. Juni 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 14. Dezember 2022 vom Verwaltungsrat (vormals Aufsichtsrat) beauftragt. Wir sind erstmalig seit dem Geschäftsjahr 2022 als Konzernabschlussprüfer 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 Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses 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.

## VERANTWORTLICHE WIRTSCHAFTSPRÜFERIN

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Lilia Knaub.

Frankfurt am Main, 21. März 2023

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Schmidt  
Wirtschaftsprüfer

gez. Knaub  
Wirtschaftsprüferin

# Weitere Informationen

## 1 Fünfjahresübersicht Bilanz

### Fünfjahresübersicht für den Konzern nach IFRS

#### Aktiva

| Tsd. EUR                                                          | 31.12.2022       | 31.12.2021       | 31.12.2020       | 31.12.2019       | 31.12.2018       |
|-------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Langfristiges Vermögen</b>                                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Geschäfts- oder Firmenwert                                        | 381.253          | 216.444          | 212.353          | 210.292          | 201.109          |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte                              | 107.134          | 91.742           | 106.137          | 131.895          | 166.562          |
| Software                                                          | 8.080            | 14.204           | 16.603           | 10.326           | 11.396           |
| Nutzungsrechte                                                    | 26.715           | 33.770           | 25.906           | 24.988           | 0                |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien                        | 1.892            | 1.838            | 1.838            | 1.835            | 8.308            |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                                | 9.721            | 9.736            | 7.305            | 6.056            | 5.890            |
| Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen               | 6.545            | 23.747           | 32.357           | 69.035           | 76.141           |
| Beteiligungen                                                     | 664.612          | 633.976          | 574.561          | 525.716          | 499.241          |
| Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen                   | 28.194           | 33.914           | 34.927           | 28.276           | 27.513           |
| Sonstige langfristige Vermögenswerte                              | 3.497            | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Latente Steuern                                                   | 8.341            | 7.774            | 21.031           | 17.305           | 6.102            |
| <b>Summe langfristiges Vermögen</b>                               | <b>1.245.986</b> | <b>1.067.145</b> | <b>1.033.018</b> | <b>1.025.724</b> | <b>1.002.262</b> |
| <b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>                                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Vorräte                                                           | 159.781          | 169.796          | 14.647           | 113.208          | 71.534           |
| Wertpapiere                                                       | 29.602           | 15.752           | 11               | 1.011            | 3.011            |
| Kurzfristige Finanzderivate                                       | 444              | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Kurzfristige Steueransprüche                                      | 29.312           | 28.448           | 26.554           | 17.318           | 15.585           |
| Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 231.231          | 439.056          | 392.399          | 380.735          | 335.456          |
| Bankguthaben und Kassenbestand                                    | 349.518          | 341.260          | 495.454          | 449.084          | 330.598          |
| <b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>                               | <b>799.888</b>   | <b>994.312</b>   | <b>929.065</b>   | <b>961.356</b>   | <b>776.184</b>   |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                | <b>2.045.874</b> | <b>2.061.457</b> | <b>1.962.083</b> | <b>1.987.080</b> | <b>1.778.446</b> |

## Passiva

| Tsd. EUR                                                               | 31.12.2022       | 31.12.2021       | 31.12.2020       | 31.12.2019       | 31.12.2018       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                                 |                  |                  |                  |                  |                  |
| Gezeichnetes Kapital                                                   | 86.175           | 88.620           | 89.683           | 91.060           | 91.060           |
| Kapitalrücklage                                                        | 67.181           | 89.831           | 129.751          | 155.222          | 155.222          |
| Gewinnrücklagen                                                        |                  |                  |                  |                  |                  |
| Gesetzliche Rücklage                                                   | 505              | 505              | 505              | 505              | 505              |
| Währungsumrechnungsdifferenz                                           | -2.502           | 2.317            | -7.944           | -4.818           | -15.606          |
| Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19 | 4.807            | 99               | -5.457           | -3.459           | 0                |
| Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9                                     | 189.691          | 179.716          | 130.196          | 78.721           | 49.504           |
| Konzernbilanzgewinn                                                    | 913.135          | 921.720          | 900.507          | 889.160          | 862.421          |
| Nicht-beherrschende Gesellschafter                                     | 66.346           | 35.694           | 32.265           | 30.359           | 10.682           |
| <b>Summe Eigenkapital</b>                                              | <b>1.325.338</b> | <b>1.318.503</b> | <b>1.269.505</b> | <b>1.236.750</b> | <b>1.153.788</b> |
| <b>B. Schulden</b>                                                     |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>                                           |                  |                  |                  |                  |                  |
| Latente Steuerschulden                                                 | 121.417          | 111.577          | 115.484          | 112.178          | 110.387          |
| Pensionsverpflichtungen                                                | 17.715           | 25.546           | 29.579           | 27.564           | 21.724           |
| Langfristige Schuldscheindarlehen                                      | 158.000          | 158.000          | 234.000          | 300.000          | 300.000          |
| Langfristige Rückstellungen                                            | 10.122           | 3.978            | 0                | 0                | 0                |
| Langfristige Verbindlichkeiten                                         | 134.628          | 28.515           | 22.340           | 25.094           | 16.836           |
| Langfristige Leasingverbindlichkeiten                                  | 18.339           | 24.862           | 17.811           | 15.841           | 0                |
| <b>Summe langfristige Schulden</b>                                     | <b>460.221</b>   | <b>352.477</b>   | <b>419.214</b>   | <b>480.677</b>   | <b>448.947</b>   |
| <b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>                                           |                  |                  |                  |                  |                  |
| Kurzfristige Bankdarlehen                                              | 91.688           | 171.095          | 43.200           | 93.194           | 0                |
| Kurzfristige Schuldscheindarlehen                                      | 0                | 76.000           | 66.000           | 0                | 0                |
| Sonstige Rückstellungen                                                | 17.238           | 8.213            | 9.109            | 9.254            | 23.530           |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten                                         | 116.866          | 97.297           | 105.858          | 101.186          | 99.963           |
| Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten                                  | 8.950            | 9.505            | 8.387            | 9.328            | 0                |
| Steuerschulden                                                         | 25.572           | 28.367           | 40.809           | 56.692           | 52.218           |
| <b>Summe kurzfristige Schulden</b>                                     | <b>260.315</b>   | <b>390.477</b>   | <b>273.363</b>   | <b>269.653</b>   | <b>175.711</b>   |
| <b>Bilanzsumme</b>                                                     | <b>2.045.874</b> | <b>2.061.457</b> | <b>1.962.083</b> | <b>1.987.080</b> | <b>1.778.446</b> |

## 2 Fünfjahresübersicht Gewinn- und Verlustrechnung

### Fünfjahresübersicht für den Konzern IFRS

#### Gewinn- und Verlustrechnung

| Tsd. EUR                                                                                                               | 2022           | 2021           | 2020           | 2019           | 2018           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Umsatzerlöse                                                                                                           | 346.289        | 318.163        | 301.693        | 398.703        | 350.628        |
| Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                                                | 0              |                | 0              | 252            | 828            |
| Bestandsveränderungen                                                                                                  | -41.266        | 603            | -2.242         | -50.535        | -28.731        |
| Sonstige betriebliche Erträge                                                                                          | 10.477         | 21.027         | 16.522         | 14.607         | 20.698         |
| Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen                                                                | 18.087         | 63             | 302            | 585            | 317            |
| <b>Gesamtleistung</b>                                                                                                  | <b>333.587</b> | <b>339.856</b> | <b>316.275</b> | <b>363.611</b> | <b>343.740</b> |
| Materialaufwand                                                                                                        | -7.608         | -3.881         | -3.568         | -6.601         | -11.699        |
| Aufwand für bezogene Leistungen                                                                                        | -22.740        | -17.971        | -16.066        | -28.036        | -15.679        |
| Personalaufwand                                                                                                        | -147.919       | -139.224       | -143.759       | -131.769       | -124.954       |
| Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien                                                           | 0              |                | 4              | -791           | 3.975          |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                                                     | -97.218        | -87.822        | -76.678        | -84.718        | -90.742        |
| Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten         | -203           | 627            | 418            | -429           | -1.059         |
| Ergebnis aus Beteiligungen                                                                                             | 34.034         | 35.638         | 31.624         | 32.891         | 28.042         |
| Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen                                                                        | -622           | 5.138          | 9.181          | 725            | 11.852         |
| Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen                                                               | -2.416         | -608           | -1.746         | 0              | -377           |
| <b>EBITDAR</b>                                                                                                         | <b>88.896</b>  | <b>131.755</b> | <b>115.686</b> | <b>144.883</b> | <b>143.099</b> |
| Erträge aus Reorganisation                                                                                             |                | 96             | 0              | 2.377          | 0              |
| Reorganisationsaufwand                                                                                                 | -9.963         | -2.929         | 0              | -10.339        | -22.318        |
| <b>EBITDA</b>                                                                                                          | <b>78.933</b>  | <b>128.922</b> | <b>115.686</b> | <b>136.922</b> | <b>120.781</b> |
| Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen | -43.371        | -35.611        | -42.309        | -55.562        | -42.235        |
| <b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>                                                                          | <b>35.562</b>  | <b>93.311</b>  | <b>73.377</b>  | <b>81.360</b>  | <b>78.546</b>  |
| Finanzerträge                                                                                                          | 2.689          | 1.898          | 2.971          | 2.096          | 3.021          |
| Finanzaufwendungen                                                                                                     | -8.039         | -6.753         | -6.707         | -6.111         | -6.433         |
| Sonstiges Finanzergebnis                                                                                               | -8.979         | 194            | 0              | 300            | 0              |
| Währungsergebnis                                                                                                       | -477           | -942           | -7.595         | -234           | 1.175          |
| <b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>                                                                                      | <b>20.755</b>  | <b>87.708</b>  | <b>62.046</b>  | <b>77.411</b>  | <b>76.306</b>  |
| Ertragsteuern                                                                                                          | -13.506        | -35.900        | -21.369        | -21.064        | -18.190        |
| <b>Konzernjahresüberschuss</b>                                                                                         | <b>7.249</b>   | <b>51.808</b>  | <b>40.678</b>  | <b>56.347</b>  | <b>58.116</b>  |
| Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR                                                                                | 0,08           | 0,54           | 0,42           | 0,58           | 0,57           |
| Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR                                                                                  | 0,08           | 0,54           | 0,42           | 0,58           | 0,57           |

### 3 Der Verwaltungsrat

Stand: 31. Dezember 2022

#### 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 (12. Juni 2024)

Mitglied in Verwaltungsräten und Aufsichtsräten

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

Aufsichtsratsmandate innerhalb der VHV Gruppe:

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

Aufsichtsräte der Konzerntöchter:

- VHV Allgemeine Versicherung AG – Mitglied des Aufsichtsrats
- VHV solutions GmbH – stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- VHV digital solutions GmbH – stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- VAV Versicherungs-AG, Wien – 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 2023 (25. Mai 2023)

Private Equity Investor

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Non-Executive Chairman, Eigen Technologies

#### Wolfgang Egger

Mitglied des Verwaltungsrats

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2024 (12. Juni 2024)

CEO 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 (12. Juni 2024)

Vorstandsvorsitzender / CEO bei Trivago N.V.

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 Vergütungsausschuss**

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2024 (12. Juni 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-Ausschuss, 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 2023 (25. Mai 2023)

Senior Advisor & Board Member bei Doctolib

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

- Non-Executive Director, Vorsitzender des Vergütungsausschusses, Schibsted (börsennotierte Gesellschaft), Norwegen
- Non-Executive Director, Indy, Frankreich

### **Saba Nazar**

**Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats**

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2024 (12. Juni 2024)

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

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

- Keine Mandate

## 4 Die geschäftsführenden Direktoren

Stand: 31. Dezember 2022

### Wolfgang Egger

**Geschäftsführender Direktor, CEO**

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Zurzeit bestellt bis: 30. Juni 2024

#### Zuständigkeiten

Products & Clients Strategy, Capital Markets, Client Services, Product Development, Product Management and Productivity, HR Strategy, HR Operations, Corporate Culture, Talent Acquisition, Talent & Organizational Development, Remuneration & Reward, EDI, Corporate M&A, Capital Allocation & Investments, Marketing & Communications, Tech Strategy, Technology Investments & Tech M&A, Technology Business Enablement, Innovation

#### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Keine Mandate

### Thomas Wels

**Geschäftsführender Direktor, Co-CEO**

Erstmals bestellt am: 1. Mai 2020

Zurzeit bestellt bis: 30. April 2023

#### Zuständigkeiten

Collaboration with Board of Directors, Strategy & ESG, Corporate M&A, Capital Allocation & Investments, Alternative Investments, Fund Management, Asset Management, Transactions, Real Estate Development, Infrastructure, Investment Solutions, Regions, Research, Investment Strategy, Performance, Internal Audit, Legal & Compliance

#### 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

Accounting, Corporate Finance, Corporate Reporting & Planning, Investor Relations, Fund Services, Digitalization & IT Strategy, Digitalization, IT Operations & Business Applications, Global Projects/ Process & Development, Procurement & Services, Insurance, Tax, Risk Management

#### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Keine Mandate

## 5 Finanzkalender und Kontakte

### Finanzkalender 2023

| Datum             |                                                                                            |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28. Februar 2023  | 2022 Vorläufige Zahlen zum Geschäftsjahr mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten |
| 23. März 2023     | 2022 Geschäftsbericht                                                                      |
| 12. Mai 2023      | 3M 2023 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten               |
| 25. Mai 2023      | 2023 Hauptversammlung, virtuell                                                            |
| 11. August 2023   | H1 2023 Halbjahresfinanzbericht mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten          |
| 14. November 2023 | 9M 2023 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten               |

#### Investor Relations & Group Reporting

**Martin Praum**

T +49 69 643505-1114

investor.relations@patrizia.ag

#### Corporate Communications

**Christoph Liedtke**

T +49 821 50910-636

communications@patrizia.ag

Dieser Geschäftsbericht wurde am 23. März 2023 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch auf der PATRIZIA Internetseite verfügbar:

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

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