

PATRIZIA

Geschäftsbericht
2025

Inhaltsverzeichnis

Finanzkennzahlen im Überblick.....	3
Vorwort der geschäftsführenden Direktoren.....	4
Bericht des Verwaltungsrats	7
Lagebericht.....	12
1 Geschäftsmodell	12
2 Konzernstrategie.....	15
3 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren.....	16
4 Nichtfinanzielle Konzernklärung.....	20
5 Wirtschaftsbericht.....	95
6 Weitere Angaben.....	115
7 Risiko- und Chancenbericht	118
8 Prognosebericht.....	130
Konzernabschluss	134
Bilanz	134
Gewinn- und Verlustrechnung.....	136
Gesamtergebnisrechnung.....	137
Kapitalflussrechnung	138
Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	140
Konzernanhang.....	142
1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung	142
2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden.....	144
3 Zusammenfassung der wichtigsten Rechnungslegungsgrundsätze	147
4 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	148
5 Segmentberichterstattung	195
6 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung.....	199
7 Sonstige Erläuterungen	201
8 Erklärung der geschäftsführenden Direktoren	215
Anlage zum Konzernanhang.....	216
Versicherung der geschäftsführenden Direktoren	224
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	225
Weitere Informationen	233
1 Fünfjahresübersicht Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung.....	233
2 Der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren	236
3 Finanzkalender und Kontakte.....	239

Finanzkennzahlen im Überblick

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2025	2024	Veränderung
Assets under Management (AUM)	56,2 Mrd. EUR	56,4 Mrd. EUR	-0,3%
EBITDA	63,0 Mio. EUR	46,5 Mio. EUR	35,4%
EBITDA Marge	22,9%	17,5%	5,4 PP

PP = Prozentpunkte

Umsatzerlöse und Ertragslage

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Umsatzerlöse	258.416	255.667	1,1%
Gesamtleistung	269.727	292.255	-7,7%
EBITDA	63.023	46.544	35,4%
davon Investment Management	51.032	39.533	29,1%
davon Balance Sheet Investments	14.091	14.906	-5,5%
EBIT	35.325	11.174	216,1%
EBT	17.893	3.411	424,6%
davon Investment Management	34.306	22.241	54,2%
davon Balance Sheet Investments	3.378	2.577	31,1%
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	16.379	2.379	588,4%
davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	17.968	12.867	39,6%
davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	-1.588	-10.488	84,9%

Vermögens- und Kapitalstruktur

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.395.206	1.397.416	-0,2%
Kurzfristiges Vermögen	304.161	332.128	-8,4%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.126.952	1.084.232	3,9%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	66,3%	62,7%	3,6 PP
Netto-Eigenkapitalquote	73,6%	68,6%	5 PP
Langfristige Verbindlichkeiten	413.633	430.777	-4,0%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	125.394	180.021	-30,3%
Bilanzsumme	1.699.367	1.729.543	-1,7%

PP = Prozentpunkte

PATRIZIA Aktie

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 31.12.2025	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 31.12.2025 ¹	86.456.947 Stück
Eigene Aktien zum 31.12.2025	5.894.529 Stück
Schlusskurs vom 31.12.2025 ²	8,14 EUR
Kursentwicklung 2025 ²	3,0%
Marktkapitalisierung zum 31.12.2025	0,8 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2025 ³	80.949 Stück

¹ Im Vergleich zu den ausgegebenen Aktien reduzierte Aktienanzahl aufgrund erfolgter Rückkäufe | ² Xetra Schlusskurse | ³ Alle deutschen Börsenplätze

Vorwort der geschäftsführenden Direktoren

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Leserinnen und Leser,

2025 war ein weiteres Jahr des Übergangs in einem fortwährend anspruchsvollen Marktumfeld, das PATRIZIA mit neuer Zuversicht angegangen ist. Nach einer längeren Phase der Volatilität, des Bewertungsdrucks und zurückhaltender Investitions- und Transaktionsaktivitäten sehen wir den Beginn eines neuen Investitionszyklus. Dieser Zyklus entwickelt sich zu einer längeren, langsameren und unstetigen Markterholung. Investoren sind weiterhin sehr wählerisch, wenn es darum geht, in welche Anlageklassen und Länder, und mit welchem Partner sie investieren. Der neue Zyklus gewinnt jedoch an Dynamik und bietet starken und gut vorbereiteten Real Asset Investmentmanagern konkrete Chancen. Dank der Fortschritte in unserer Organisationsstruktur, unserer disziplinierten Kostenmaßnahmen und unserer klaren strategischen Ausrichtung ist PATRIZIA gut positioniert, um von diesem sich wandelnden Marktumfeld zu profitieren. Mit unserer integrierten Investitionsplattform für Immobilien und Infrastruktur haben wir weiterhin erfolgreich entlang der DUEL Megatrends Digital-, Urban-, Energy- und Living- Transition investiert.

Verbesserte Rentabilität und eine gestärkte Plattform

Im Jahr 2025 ist es uns gelungen, die Profitabilität des Konzerns vom allgemeinen Marktumfeld abzukoppeln und eine deutliche Verbesserung der Rentabilität zu erzielen. Das EBITDA stieg um 35,4% auf 63,0 Mio. EUR und erreichte damit das obere Quartil unserer zuletzt angehobenen Prognosespanne von 50 - 65 Mio. EUR. Die EBITDA-Marge stieg in der Folge auf 22,9% und lag damit ebenfalls im oberen Quartil unserer zuletzt prognostizierten Spanne von 19,0 - 24,0%, was eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahresniveau von 17,5% darstellt. Diese Ergebnisse spiegeln den Erfolg unserer Maßnahmen wider, Prozesse zu rationalisieren, die Effizienz zu steigern und somit die Qualität unserer Ergebnisse zu verbessern.

Ein bemerkenswerter Meilenstein in diesem Jahr war, dass die Verwaltungsgebühren erstmals sämtliche Aufwandsposten überkompensiert haben. Dies spiegelt die erhöhte Widerstandsfähigkeit unseres Geschäftsmodells wider, das auf wiederkehrenden Gebühren basiert. Während die Marktdynamik weiter zunimmt, ist unsere Plattform nun effizienter und verschafft uns zusätzliche operative Hebelwirkung, um das Geschäftswachstum in Rentabilität umzuwandeln.

Die Integration und Neuausrichtung von Investment & Fund Management, Global Investment Operations und unserer Kunden- und Produktplattformen hat eine stärkere Zusammenarbeit und eine schnellere Umsetzung sowohl bei Immobilien- als auch bei Infrastrukturlösungen ermöglicht.

An diesen Erfolgen möchten wir auch dieses Jahr wieder unsere Aktionäre teilhaben lassen und schlagen gemeinsam mit dem Verwaltungsrat der Gesellschaft eine Erhöhung der Dividende pro Aktie um 0,01 EUR auf 0,36 EUR vor. Dies entspricht einer Steigerung von 2,9% zum Vorjahr und ist die inzwischen achte Erhöhung der Dividende pro Aktie in Folge.

Zunehmende Investitionstätigkeit

Nach einer Phase gedämpfter Aktivität in den Vorjahren markierte das Jahr 2025 einen Wendepunkt auf den Investitions- und Transaktionsmärkten. Die unterzeichneten Transaktionen stiegen im GJ 2025 um 63,3% auf 3,3 Mrd. EUR an. Der Anstieg der Aktivitäten spiegelt die allmähliche Abkehr vieler Investoren von einer defensiven Haltung gegenüber Real Assets hin zu selektiven Neuinvestitionen wider, da sie attraktive Gesamterträgen im neuen Zyklus erwarten.

Stabilisierung des AUM und Dynamik beim organischen Wachstum

Die Assets under Management (AUM) beliefen sich im Geschäftsjahr 2025 auf 56,2 Mrd. Euro und lagen damit im Rahmen unserer revidierten Prognose, wenn auch am unteren Ende. Die AUM blieben daher gegenüber dem Vorjahresniveau von 56,4 Mrd. EUR nahezu stabil. Das organische Wachstum aus neuen Investitionen für Kunden - durch die Umwandlung bestehender und neuer Eigenkapitalzusagen in Investitionen - sowie die Rückkehr positiver Bewertungseffekte konnten negative Währungseffekte und Abflüsse nicht kompensieren.

Starke Bilanz und disziplinierte Kapitalallokation

Unsere finanzielle Lage als Konzern bleibt mit einer Netto-Eigenkapitalquote von 73,6% und einer frei verfügbaren Liquidität von über 100 Mio. EUR weiterhin stark. Der operative Cashflow verbesserte sich im Jahr 2025 deutlich auf 56,7 Mio. EUR nach 12,6 Mio. EUR im Vorjahr, was auf die starke operative Leistung und ein aktives Working Capital Management zurückzuführen ist.

Im Laufe des Jahres nutzten wir attraktive Co-Investment Möglichkeiten und behielten gleichzeitig ausreichende finanzielle Flexibilität, um zukünftige Fondsinitiativen zu unterstützen. Darüber hinaus haben wir mit den Anlegern unseres größten Flaggschiff-Fonds, Dawonia, eine langfristige Verlängerung des Mandats bis Ende 2030 mit Optionen für weitere Verlängerungen vereinbart. Im Rahmen dieser Vereinbarung wird ein Teil des in den vergangenen Jahren in Dawonia geschaffenen Wertes unsere finanzielle Position in den kommenden Jahren durch eine teilweise Realisierung und Abrechnung des Exit Carry stärken.

Marktumfeld und der Beginn eines neuen Zyklus

Trotz anhaltender Herausforderungen auf den Märkten wurden im Laufe des Jahres 2025 zunehmend Anzeichen für eine Stabilisierung der Immobilien- und Infrastrukturmärkte sichtbar. Die Stimmung der Anleger im Immobilienbereich hat sich stabilisiert, und die Infrastrukturmärkte zeigten eine ermutigende Dynamik, unterstützt durch die Beschleunigung der Energiewende und das wachsende Interesse an Vermögenswerten der Kreislaufwirtschaft.

Unsere sektorspezifischen Anlagestrategien orientieren sich an den vier DUEL Megatrends – der Digital-, Urban-, Energy- und Living- Transition. Unsere jährliche internationale Kundenumfrage bestätigte diese Verlagerung des Investitionsschwerpunkts. Investoren legen nun größeren Wert auf Anlageklassen, die von diesen Megatrends profitieren. Darüber hinaus tritt Europa als Investitionsraum wieder vermehrt in den Vordergrund der Investorengespräche.

Der Sektor „Living“ bleibt eine unserer wichtigsten Anlagestrategien und bietet Anlegern attraktive langfristige Renditen. „Living“ ist seit mehr als 40 Jahren eine strategische Wachstumssäule für PATRIZIA, die durch eine herausragende Erfolgsbilanz untermauert wird. Wir haben erfolgreich in Wohnungen und sozialen Wohnungsbau in mehreren wichtigen europäischen Märkten sowie in Japan investiert. Und wir haben weiterhin in die Energiewende und Smart-City-Lösungen in Europa sowie im asiatisch-pazifischen Raum investiert.

Verstärkung unseres Engagements für Nachhaltigkeit und soziale Auswirkungen

Im Jahr 2025 haben wir nichtfinanzielle ESG-Steuerungskennzahlen in das Vergütungssystem des Konzerns aufgenommen. Damit haben wir unsere Corporate Governance noch stärker an unseren Nachhaltigkeitszielen ausgerichtet und unsere Überzeugung zum Ausdruck gebracht, dass verantwortungsbewusstes unternehmerisches Handeln und finanzielle Performance gemeinsam die langfristige Wertschöpfung vorantreiben.

Darüber hinaus bestätigt das Fünf-Sterne-Rating der PRI die Stärke unseres verantwortungsvollen Investitionsansatzes und verstärkt zusammen mit neuen ESG-bezogenen langfristigen Leistungsindikatoren unseren strategischen Fokus auf Nachhaltigkeit.

Auch unsere Mitarbeiter zeigten ein starkes persönliches Engagement für soziale Belange. Sie leisteten durchschnittlich 0,6 Freiwilligentage pro Mitarbeiter und unterstützten gemeinnützige Organisationen, darunter die PATRIZIA Foundation, bei der Ausweitung ihrer Arbeit, um Kindern und Jugendlichen in Not auf vier Kontinenten Zugang zu Bildung, Gesundheitsversorgung und einem sicheren Umfeld zu ermöglichen.

Prioritäten für den vor uns liegenden Weg

Auch zu Beginn des Jahres 2026 liegt unser Fokus weiterhin auf unseren Stakeholdern, einschließlich unserer Beziehungen zu Kunden, Investoren und Mitarbeitern, der Erhöhung des eingeworbenen Eigenkapitals und der Entwicklung von Strategien mit hoher Überzeugungskraft, die von den DUEL-Megatrends geleitet werden. Gleichzeitig werden wir weiterhin wiederkehrende Einnahmequellen stärken, die Ergebnisse von Co-Investitionen optimieren und eine strenge Kostendisziplin beibehalten. Die weitere Verbesserung der Skalierbarkeit und Effizienz unserer „smart“ Real-Asset-Plattform durch Technologie wird eine wesentliche Rolle bei der Unterstützung eines langfristigen profitablen Wachstums spielen.

Für 2026 erwarten wir ein EBITDA in Höhe von 60,0 – 75,0 Mio. EUR, eine EBITDA-Marge von 22,0 bis 26,5% und AUM in einer Größenordnung von 55,0 – 60,0 Mrd. EUR, angetrieben durch eine kontinuierliche Kostenkontrolle, eine sich allmählich verbessernde Marktaktivität, die Nutzung der operativen Hebelwirkung von unserer optimierten Plattform und eine wachsende Pipeline an Investitionszusagen.

Vielen Dank

Wir möchten allen unseren Kollegen unseren herzlichen Dank für ihr Engagement, ihre Professionalität und ihre Ausdauer im Jahr 2025 aussprechen. Wir möchten auch Ihnen, unseren Aktionären, sowie unseren Kunden und Geschäftspartnern unseren tiefen Dank für Ihr anhaltendes Vertrauen, Ihre Loyalität und Ihre Partnerschaft aussprechen. Ihre Unterstützung stärkt unsere Überzeugung und ermöglicht es uns, mit Zuversicht voranzuschreiten. Gemeinsam blicken wir darauf, die Chancen des neuen Investitionszyklus zu nutzen. Mit unserem verbesserten Geschäftsmodell, unserer gesteigerten Rentabilität und unserer klaren strategischen Ausrichtung sind wir gut positioniert, um allen unseren Stakeholdern einen nachhaltigen langfristigen Wert zu bieten.

Augsburg, den 24. März 2026

Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE



Dr. Asoka Wöhrmann
CEO



Martin Praum
CFO



James Muir
Head of Investment Division



Dr. Konrad Finkenzeller
Head of Client Division



Wolfgang Egger
Founder

Bericht des Verwaltungsrats

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

aus Sicht des Verwaltungsrats war 2025 für PATRIZIA ein entscheidendes Jahr des Wandels. In einem längeren, langsameren und holprigeren Markterholungsprozess als in früheren Zyklen, der von einer erhöhten Selektivität der Anleger geprägt war, bewies das Unternehmen Widerstandsfähigkeit in der Strategie und im Geschäftsmodell sowie Stabilität in der Geschäftstätigkeit und eine starke finanzielle Leistung. Der Verwaltungsrat ist zuversichtlich, dass die gestärkte Organisationsstruktur und die klare strategische Ausrichtung von PATRIZIA eine solide Grundlage bilden, um den aktuellen Marktzyklus zu meistern und sich bietende Chancen zu nutzen.

Zusammensetzung des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

Bis zur ordentlichen Hauptversammlung am 4. Juni 2025 bestand der Verwaltungsrat aus fünf Mitgliedern, nämlich Uwe H. Reuter, Wolfgang Egger, Jonathan Feuer, Saba Nazar und Dr. Asoka Wöhrmann. Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 4. Juni 2025 wurde der Verwaltungsrat neu gewählt. Seit dem 4. Juni 2025 besteht der Verwaltungsrat aus sechs Mitgliedern, nämlich Frank Kuhnke (Vorsitzender des Verwaltungsrats), Dr. Michael Fronhöfer (stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats), Wolfgang Egger, Jacqueline Beckett, bekannt als Jacqui Irvine, Aradhana Khowala und Dr. Asoka Wöhrmann. Wolfgang Egger und Dr. Asoka Wöhrmann sind auch als geschäftsführende Direktoren der Gesellschaft tätig.

Der Verwaltungsrat unterhält einen Prüfungsausschuss und einen Nominierungs- und Vergütungsausschuss. Nach den Verwaltungsratswahlen wurden die Mitglieder beider Ausschüsse neu ernannt.

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses im Berichtsjahr waren:

- Jonathan Feuer (bis zum 4. Juni 2025 und während dieser Zeit auch als Vorsitzender)
- Uwe H. Reuter (bis zum 4. Juni 2025)
- Frank Kuhnke (ab 4. Juni 2025 und während dieser Zeit auch als Vorsitzender)
- Dr. Michael Fronhöfer (ab 4. Juni 2025)
- Jacqui Irvine (ab 4. Juni 2025)

Die Mitglieder des Nominierungs- und Vergütungsausschusses waren im Berichtsjahr:

- Wolfgang Egger (Vorsitzender)
- Dr. Asoka Wöhrmann (bis zum 4. Juni 2025)
- Uwe H. Reuter (bis zum 4. Juni 2025)
- Aradhana Khowala (ab dem 4. Juni 2025)
- Jacqui Irvine (ab dem 4. Juni 2025)

Zusammenarbeit mit den geschäftsführenden Direktoren

Im monistischen Führungssystem der PATRIZIA SE legt der Verwaltungsrat die grundlegenden Leitlinien für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft fest und überwacht deren Umsetzung. Der Verwaltungsrat machte von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch, die laufenden Geschäfte an die geschäftsführenden Direktoren zu delegieren. Dem Verwaltungsrat wurden regelmäßig Berichte über den Geschäftsverlauf vorgelegt. Alle genehmigungspflichtigen Geschäfte wurden intensiv mit den geschäftsführenden Direktoren erörtert und – soweit erforderlich – zugesagt. Die Mitglieder des Verwaltungsrats forderten die geschäftsführenden Direktoren auf, den Verwaltungsrat über alle wichtigen Angelegenheiten und Entwicklungen der Gesellschaft und der Gruppe zu informieren, und verlangten darüber hinaus detaillierte Informationen zu bestimmten Themen. Diese Anfragen wurden durch mündliche und schriftliche Berichte der geschäftsführenden Direktoren und leitenden Führungskräfte während der Verwaltungsratssitzungen, durch spezielle thematische Workshops oder durch direkte Informationen an das zuständige Mitglied des Verwaltungsrats im Falle spezifischer Anfragen beantwortet. Der Verwaltungsrat hat diese Berichte diskutiert und während der Sitzungen intensiv über Fragen der Geschäftspolitik, den Geschäftsverlauf und die weitere Entwicklung der Gesellschaft und der Gruppe debattiert. Darüber hinaus stand der Vorsitzende des Verwaltungsrats auch außerhalb der Sitzungen in regelmäßigem persönlichem, virtuellem und schriftlichem Kontakt mit dem CEO und anderen Führungskräften der Gesellschaft, um aktuelle allgemeine und spezifische Informationen über die Geschäftsentwicklung zu erhalten. Auf der Grundlage der Berichte der geschäftsführenden Direktoren und der sonstigen erhaltenen Informationen hat sich der Verwaltungsrat über die ordnungsgemäße Geschäftsführung der Gruppe informiert. Der Verwaltungsrat hat mit Unterstützung des Prüfungsausschusses die Angemessenheit des bestehenden internen Kontrollsystems und Risikomanagementsystems überprüft und deren Wirksamkeit beurteilt. Der Verwaltungsrat hat erneut erhebliche Fortschritte bei der Qualität des Risikomanagementsystems festgestellt und hat keinen Grund zu der Annahme, dass das Risikomanagementsystem unangemessen oder unwirksam ist. Das interne Kontrollsystem wird weiterhin kontinuierlich weiterentwickelt und angepasst. Im Geschäftsjahr 2025 haben der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren weitere Maßnahmen zur Stärkung der Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems umgesetzt.

Sitzungen

Im Berichtsjahr fanden gesamt neun Sitzungen des Verwaltungsrats statt. Vier Sitzungen wurden persönlich abgehalten, fünf Sitzungen fanden virtuell statt.

Darüber hinaus fanden im Berichtsjahr insgesamt vier Sitzungen des Prüfungsausschusses und fünf Sitzungen des Nominierungs- und Vergütungsausschusses statt. Der Prüfungsausschuss und der Nominierungs- und Vergütungsausschuss hielten alle Sitzungen in virtueller Form ab. Darüber hinaus trafen sich die Ausschüsse im Laufe des Jahres zu mehreren informellen Arbeitssitzungen.

Einzelheiten zu den abgehaltenen Sitzungen und zur Teilnahme an einzelnen Sitzungen finden Sie in der folgenden Übersicht:

Individuelle Sitzungsteilnahmen der Mitglieder des Verwaltungsrats in 2025

	Verwaltungsrat		Prüfungsausschuss		Nominierungs- und Vergütungsausschuss	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Uwe H. Reuter ¹	6/6	100%	2/2	100%	2/2	100%
Jonathan Feuer ¹	5/6	83%	2/2	100%	n/a	n/a
Wolfgang Egger	9/9	100%	n/a	n/a	5/5	100%
Dr. Asoka Wöhrmann ²	9/9	100%	n/a	n/a	2/2	100%
Saba Nazar ¹	4/6	67%	n/a	n/a	n/a	n/a
Frank Kuhnke ³	3/3	100%	2/2	100%	n/a	n/a
Dr. Michael Fronhöfer	3/3	100%	2/2	100%	n/a	n/a
Aradhana Khowala	3/3	100%	n/a	n/a	3/3	100%
Jacqui Irvine	3/3	100%	2/2	100%	3/3	100%

¹ Uwe Reuter, Jonathan Feuer und Saba Nazar waren bis zum 4. Juni 2025 Mitglieder des Verwaltungsrats; die Herren Reuter und Feuer waren auch Mitglieder der Ausschüsse des Verwaltungsrats. In diesem Zeitraum fanden sechs Verwaltungsratssitzungen, zwei Prüfungsausschuss-Sitzungen und zwei Nominierungs- und Vergütungsausschuss-Sitzungen statt.

² Dr. Asoka Wöhrmann war bis zum 4. Juni 2025 Mitglied des Nominierungs- und Vergütungsausschusses.

³ Frank Kuhnke, Dr. Michael Fronhöfer, Aradhana Khowala und Jacqui Irvine wurden mit Wirkung zum 4. Juni 2025 zu Mitgliedern des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse gewählt. Danach fanden drei weitere Verwaltungsratssitzungen, zwei Prüfungsausschuss-Sitzungen und drei Nominierungs- und Vergütungsausschuss-Sitzungen statt.

Schwerpunkte der Tätigkeiten

In einer ersten Sitzung des Verwaltungsrats am 5. März 2025 konzentrierte sich der Verwaltungsrat nach einem Bericht des Nominierungs- und Vergütungsausschusses auf Personalthemen, insbesondere auf Entscheidungen zur Leistungsbewertung der STI-Zielerreichung der geschäftsführenden Direktoren für das Geschäftsjahr 2024, die Festlegung von Unternehmens- und Einzelzielen für die variable Vergütung der geschäftsführenden Direktoren für das Geschäftsjahr 2025 sowie eine Entscheidung über die Umsetzung einer Richtlinie zum Aktienbesitz. Es folgte ein Bericht über die Aktivitäten des Prüfungsausschusses, insbesondere über den laufenden Prüfungsprozess und die Gespräche mit dem Wirtschaftsprüfer zum Jahresabschluss 2024. Weitere Themen dieser Sitzung waren Berichte des CEO und des CFO, darunter ein Update zum Dawonia-Mandat, Berichte zur Geschäftsentwicklung des Leiters der Investment Division & geschäftsführenden Direktors, James Muir, und des Leiters der Client Division & geschäftsführenden Direktors, Dr. Konrad Finkenzeller, ein Bericht zum Risikomanagement, ein Beschluss zur Genehmigung des Abschlusses einer revolvierenden Kreditfazilität für die PATRIZIA SE, die Genehmigung der Tagesordnungspunkte für die bevorstehende Hauptversammlung sowie die Genehmigung der Entsprechenserklärung und der Erklärung zur Unternehmensführung. Abschließend diskutierten die Mitglieder des Verwaltungsrats die Dividendenpolitik der Gesellschaft.

Am 10., 13. und 19. März 2025 fanden weitere außerordentliche Sitzungen statt, in denen die Mitglieder des Verwaltungsrats intensiv über den Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2024 diskutierten, der im Anschluss an diese Sitzungen im Umlaufverfahren beschlossen wurde.

Den Schwerpunkt der Sitzung des Verwaltungsrates vom 9. April 2025 bildeten der Bericht der geschäftsführenden Direktoren zum Geschäftsjahr 2024 sowie die Feststellung des Jahresabschlusses und die Billigung des Konzernabschlusses. Bei dieser Sitzung berichteten die Wirtschaftsprüfer der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über ihre Prüfungstätigkeit für das Geschäftsjahr 2024. Nach Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 sowie des kombinierten Geschäftsberichts 2024 der Gesellschaft und des Konzerns hat der Verwaltungsrat den Jahresabschluss gebilligt und den Konzernabschluss 2024 einschließlich der nichtfinanzielle Konzernklärung gebilligt. Der Verwaltungsrat billigte ebenfalls den Abhängigkeitsbericht sowie den Bericht über die Vergütung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024. Der Verwaltungsrat beschloss, dem Vorschlag der geschäftsführenden Direktoren zu folgen, den Aktionären der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende von 0,35 EUR pro Aktie vorzuschlagen. Darüber hinaus beschloss der Verwaltungsrat die Ausübung der langfristigen Anreize für die geschäftsführenden Direktoren und ehemaligen Mitglieder des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022, Aktualisierungen der Tagesordnung für die bevorstehende Hauptversammlung einschließlich Abstimmungsempfehlungen sowie vorgeschlagene Kandidaten für die Wahl zum Mitglied des Verwaltungsrats.

Am 4. Juni 2025 fand im Anschluss an die Jahreshauptversammlung eine weitere ordentliche Sitzung statt, in der der neu zusammengesetzte Verwaltungsrat seinen Vorsitzenden, seinen stellvertretenden Vorsitzenden sowie die Vorsitzenden und Mitglieder seiner Ausschüsse wählte. Weitere Themen dieser Sitzung waren die Regeln für die Zusammenarbeit zwischen dem Verwaltungsrat und den geschäftsführenden Direktoren, eine Einführung des CEO in die Strategie und Organisationsstruktur der Gesellschaft sowie ein Bericht des CFO über die Finanzlage der Gesellschaft, Einführungen der anderen geschäftsführenden Direktoren und weiterer Führungskräfte in ihre jeweiligen Zuständigkeitsbereiche, ein Update zu Risikothemen durch den Leiter des Risikomanagements und ein Update zur Mietsituation für den Hauptsitz der Gesellschaft in Augsburg. Schließlich beschloss der Verwaltungsrat Aktualisierungen der Dienstverträge für Dr. Asoka Wöhrmann und James Muir sowie die aktualisierte Fassung der englischen Übersetzung der Satzung der Gesellschaft.

Am 15. Juli 2025 fand eine virtuelle Sitzung statt, in der sich der Verwaltungsrat mit der Behandlung der Mängelbeseitigung aus dem Geschäftsjahr 2024 sowie der Vorbereitung des Prüfungsprozesses für das Geschäftsjahr 2025, Management-Updates durch die geschäftsführenden Direktoren sowie einer ausführlichen Diskussion über den Status quo und die Strategie zur Verlängerung des Dawonia-Mandats befasste. Während dieser Sitzung fasste der Verwaltungsrat außerdem Beschlüsse zu den Anforderungen an die Finanzberichterstattung gegenüber dem Verwaltungsrat, zur weiteren Behandlung von Genehmigungen hinsichtlich potenzieller Inanspruchnahmen im Rahmen der revolving Kreditfazilität für die PATRIZIA SE, zur Bestellung von Experten im Bereich Rechnungslegung und Wirtschaftsprüfung innerhalb des Verwaltungsrats und zu einem Update der Compliance-Erklärung der Gesellschaft.

Am 16. September 2025 hielt der Verwaltungsrat eine weitere ordentliche Sitzung ab. Erster Tagesordnungspunkt war ein Managementbericht über die aktuelle Geschäftsentwicklung mit besonderem Schwerpunkt auf der Mittelbeschaffung und dem Fondsmanagement, vorgelegt von James Muir und Dr. Konrad Finkenzeller, sowie ein Finanzupdate durch den CFO. Es folgten ein Bericht des Nominierungs- und Vergütungsausschusses und ein Beschluss des Verwaltungsrats zu aktualisierten Gender-Zielen für den Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren sowie ein Bericht des Prüfungsausschusses. Weitere Themen dieser Sitzung waren die Daten-, Plattform- und Systemstrategie der Gesellschaft, aktuelle Informationen zu Compliance, Risiko und interner Revision sowie ein Update zum Stand des Dawonia-Mandats und die Genehmigung der Ernennung von Dr. Konrad Finkenzeller zum Geschäftsführer der PATRIZIA Real Assets Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Der Verwaltungsrat diskutierte den Stand eines Verfahrensfehlers in einem komplexen Steuerverfahren auf Fondsebene und dessen mögliche Auswirkungen auf PATRIZIA.

In der letzten Sitzung des Berichtsjahres am 4. Dezember 2025 legte der Verwaltungsrat den Schwerpunkt auf die zukünftige Strategie der Gesellschaft, die Aktualisierung der ESG-Ziele, die tatsächlichen Marktentwicklungen und das Budget für das Geschäftsjahr 2026, das nach einem Bericht des CFO diskutiert und genehmigt wurde. Es folgten ein Managementbericht des CEO sowie Berichte zur Geschäftsentwicklung von James Muir und Dr. Konrad Finkenzeller zu ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereichen. Weitere Themen der Sitzung waren Berichte des Prüfungsausschusses, ein Update zum aktuellen Stand des Dawonia-Mandats sowie ein regelmäßiges Update zu wesentlichen Streitigkeiten und ein Überblick über das konzernweite Versicherungsprogramm. Darüber hinaus befasste sich der Verwaltungsrat mit Personal- und Vergütungsthemen, darunter geplante Veränderungen des Vergütungssystems für die geschäftsführenden Direktoren, Diskussionen über den aktuellen Stand der Erfüllung der individuellen Ziele der geschäftsführenden Direktoren für das Geschäftsjahr 2025 sowie Vorschläge zur Festlegung individueller Ziele für die geschäftsführenden Direktoren für das Geschäftsjahr 2026. Schließlich beschloss der Verwaltungsrat eine Aktualisierung der Entsprechenserklärung sowie das Format für die Hauptversammlung 2026.

Zusätzlich zu den formellen Sitzungen fanden mehrere informelle Treffen (Deep-Dive-Sitzungen) zwischen den Mitgliedern des Verwaltungsrats und den geschäftsführenden Direktoren sowie anderen Führungskräften der Gesellschaft statt, z.B. zu den Themen Investment Management und -vertrieb, Informationstechnologie und Betrieb, Vergütung und Personal sowie zum Hospitality-Portfolio der Gesellschaft. Darüber hinaus hat der Vorsitzende des Verwaltungsrats einen ständigen Sitz ohne Stimmrecht im Risk Committee.

Der Prüfungsausschuss befasste sich regelmäßig mit der vierteljährlichen Finanzlage der Gesellschaft, der Prüfung des Geschäftsberichts und der vierteljährlichen externen Berichterstattung über die Finanzlage der Gesellschaft, der regelmäßigen Überprüfung der Finanz- und Liquiditätsprognosen, der Analyse der finanziellen Verpflichtungen, der zugrunde liegenden Ertragslage und der Bewertung der Anwendbarkeit der CSRD-Berichterstattung. Darüber hinaus befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem Wahlvorschlag und der Beauftragung des Abschlussprüfers sowie der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der Festlegung der Schwerpunkte für die Prüfung des Konzern- und Jahresabschlusses, der Überwachung der Rechnungslegungsprozesse und der Prüfung des Konzern- und Jahresabschlusses sowie dem Bericht über die Vergütung 2025. Darüber hinaus befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem Compliance-Management der Gesellschaft, Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems mit Schwerpunkt auf der Rechnungslegung, dem Risikomanagementsystem und dem internen Revisionssystem sowie der Qualität der Prüfung und der zusätzlichen Nicht-Prüfungsleistungen des Abschlussprüfers. Der Prüfungsausschuss fasste außerdem einen Umlaufbeschluss über die Einleitung eines Ausschreibungsverfahrens im Jahr 2025 zur Auswahl eines Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2026 und nahm Kontakt zu allen Teilnehmern der Prüfungsausschreibung auf. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses stand in regelmäßigem Kontakt mit dem für das Geschäftsjahr 2025 bestellten Abschlussprüfer.

Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss befasste sich mit dem Vergütungsbericht, den personellen Veränderungen im Bereich der geschäftsführenden Direktoren und des Verwaltungsrats, der Vergütung der Mitglieder des ehemaligen Vorstands und der geschäftsführenden Direktoren, einschließlich des Vergütungssystems und der Festlegung der variablen Vergütung für das vergangene Geschäftsjahr sowie der Festlegung der Unternehmens- und individuellen Leistungsziele für die variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2024. Ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit war die Vorbereitung der Nachfolgeplanung für die geschäftsführenden Direktoren, die Überprüfung der Festlegung von Zielen der Diversität sowie die Bewertung und Empfehlung von Veränderungen der Vergütungssysteme für die geschäftsführenden Direktoren an den Verwaltungsrat.

Weitere Beschlüsse, Interessenskonflikte & Fortbildungen

Bei Bedarf traf der Verwaltungsrat auch Entscheidungen im Wege von Umlaufbeschlüssen. Diese betrafen unter anderem Beschlüsse über die Genehmigung des Dividendenvorschlags für das Geschäftsjahr, Vorschläge für die Nominierung von Mitgliedern des Verwaltungsrats, die von der Hauptversammlung zu wählen sind, sowie Veränderungen des Vergütungssystems des Verwaltungsrats, das Mandatsschreiben für den Wirtschaftsprüfer für das Geschäftsjahr 2025 sowie die Auswirkungen der Neudarstellung der Finanzberichte für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 auf Aspekte der Vergütung der geschäftsführenden Direktoren.

Die Doppelfunktion von Wolfgang Egger und Dr. Asoka Wöhrmann als Mitglieder des Verwaltungsrats und gleichzeitig als geschäftsführende Direktoren hätte möglicherweise zu Interessenkonflikten führen können. Daher haben Wolfgang Egger und Dr. Asoka Wöhrmann nicht an den Beratungen und Beschlüssen des Verwaltungsrats teilgenommen und werden dies auch in Zukunft nicht tun, wenn und soweit ein persönlicher Interessenkonflikt aufgrund ihrer Funktion als geschäftsführende Direktoren oder aufgrund von Transaktionen mit ihnen verbundenen Parteien oder Vermögenswerten besteht. Darüber hinaus unterhält und verwaltet die Compliance-Funktion von PATRIZIA Konzern ein konzernweites Konfliktregister. Abgesehen davon, sind den Mitgliedern des Verwaltungsrats keine weiteren potenziellen Interessenkonflikte im Geschäftsjahr 2025 bekannt.

Die Gesellschaft unterstützt die Mitglieder des Verwaltungsrats dabei, die für ihre Aufgaben erforderlichen Schulungen und Weiterbildungen zu erhalten, beispielsweise bei Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen oder bei kapitalmarktspezifischen Governance-Anforderungen. Nach der Zusammensetzung des neu gewählten Verwaltungsrats fand ein intensives Einführungsprogramm für die neu gewählten Mitglieder statt. Einzelne Mitglieder des Verwaltungsrats nahmen an externen Schulungen teil, z.B. zu den Aufgaben eines Verwaltungsrats mit besonderem Schwerpunkt auf Risikomanagement, interner Kontrolle, den Aufgaben des Prüfungsausschusses sowie zum Digital Operational Resilience Act (DORA). Darüber hinaus erhält der Verwaltungsrat regelmäßig Kapitalmarkt-Updates vom Investor-Relations-Team der Gesellschaft.

Corporate Governance

Der Verwaltungsrat hat die Erklärung zur Unternehmensführung am 3. März 2026 auf der Website von PATRIZIA unter <https://ir.patrizia.ag/de/corporate-governance/> veröffentlicht.

Am 4. Dezember 2025 hat der Verwaltungsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG (DCGK 2022) verabschiedet. Die Empfehlungen wurden im Laufe des Jahres mit wenigen Ausnahmen eingehalten. Die aktuelle und alle früheren Entsprechenserklärungen sind ebenfalls dauerhaft auf der Website von PATRIZIA im Bereich Corporate Governance verfügbar.

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2025

Der Jahresabschluss der PATRIZIA SE nach dem deutschen Handelsgesetzbuch (HGB), der Konzernabschluss nach IFRS wie sie in der europäischen Union anzuwenden sind (beide einschließlich der Buchführung), der zusammengefasste Lagebericht (einschließlich der mit eingeschränkter Sicherheit geprüften nichtfinanziellen Konzernerklärung) und der Bericht zur Vergütung für das Geschäftsjahr 2025 wurden von der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats der PATRIZIA SE haben die vorgenannten Unterlagen und die Prüfungsberichte der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vor der Bilanzsitzung erhalten. Die geschäftsführenden Direktoren und die verantwortlichen Wirtschaftsprüfer haben dem Verwaltungsrat in der Bilanzsitzung am 27. März 2026 die Ergebnisse der Prüfung erläutert und ergänzende Informationen gegeben. Darüber hinaus haben die geschäftsführenden Direktoren in dieser Sitzung den Jahresabschluss der PATRIZIA SE und des Konzerns erläutert.

Der Verwaltungsrat und insbesondere der Prüfungsausschuss haben auch den Jahresabschluss der PATRIZIA SE, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern einschließlich der nichtfinanziellen Konzernklärung für das Geschäftsjahr 2025, den Vergütungsbericht und den Vorschlag der geschäftsführenden Direktoren zur Gewinnverwendung geprüft. Nach Abschluss seiner Prüfung hat der Verwaltungsrat keine Einwände gegen den Jahres- und Konzernabschluss erhoben. Der Verwaltungsrat hat die Feststellungen des Abschlussprüfers zur Kenntnis genommen und den Jahres- und Konzernabschluss entsprechend genehmigt. Der Jahresabschluss der PATRIZIA SE für das Geschäftsjahr 2025 ist damit festgestellt. Der Verwaltungsrat wird den Aktionären auf Vorschlag der geschäftsführenden Direktoren der Gesellschaft eine Dividende pro Aktie für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 0,36 EUR vorschlagen. Dies entspricht der achten Dividendenerhöhung in Folge je Aktie und einem Wachstum von 2,9% gegenüber dem Vorjahr. Der Vorschlag berücksichtigt die weiterhin starken Bilanzkennzahlen der Gesellschaft, ihre Liquidität und die operative Cashflow-Generierung. Der verbleibende Betrag des Bilanzgewinns nach HGB wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Prüfung des Abhängigkeitsberichts

Der Abhängigkeitsbericht der PATRIZIA SE, der über Beziehungen zu nahestehenden Personen für das Geschäftsjahr 2025 berichtet, wurde ebenfalls vom Abschlussprüfer geprüft. Der Abschlussprüfer hat zu dem Abhängigkeitsbericht folgenden Vermerk abgegeben:

„Nach unserer Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

- die Sachverhaltsdarstellungen im Bericht richtig sind,
- für die im Bericht offengelegten Rechtsgeschäfte war die Gegenleistung der Gesellschaft nicht unangemessen hoch.“

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

Der Verwaltungsrat möchte den geschäftsführenden Direktoren und allen Mitarbeitern von PATRIZIA seinen aufrichtigen Dank für das Erreichte aussprechen. Mit Ihrer Integrität, Ihrem Fachwissen und Ihrem Engagement haben Sie maßgeblich zur Entwicklung des Unternehmens beigetragen.

Augsburg, 27. März 2026

Für den Verwaltungsrat der PATRIZIA SE



Frank Kuhnke
Vorsitzender

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 Managementholding maßgeblich mit der Lage des Konzerns verbunden und für diese repräsentativ ist. 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. Wird nachfolgend von „Gesellschaft“ gesprochen, ist die Muttergesellschaft PATRIZIA SE gemeint, wird über das „Unternehmen“ oder „PATRIZIA“ berichtet, ist der gesamte Konzern gemeint.

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

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

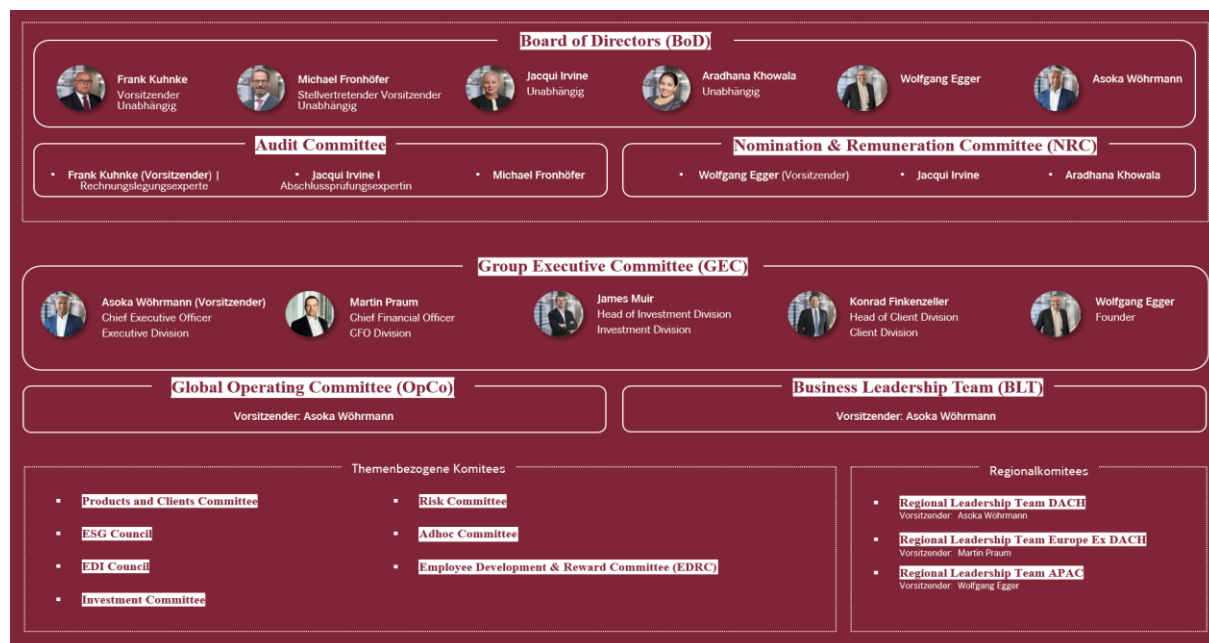
1 Geschäftsmodell

Unternehmensprofil

Das Unternehmen ist ein führender unabhängiger europäischer Real Asset Investment Manager¹ mit 816 Mitarbeitern (Vollzeitäquivalente, FTE) zum 31. Dezember 2025 (31. Dezember 2024: 887 FTE) und ist an 26 Standorten (31. Dezember 2024: 26 Standorte) weltweit aktiv. Das Kerngeschäft des Unternehmens ist die Verwaltung von Real Assets für Fondsinvestoren („Kunden“). Es bietet mehr als 550 institutionellen und mehr als 7.000 semiprofessionellen oder privaten Anlegern ein umfassendes Produktportfolio aus privaten und börsennotierten Real Asset- und Aktienfonds, Private-Debt-Fonds sowie Multi-Manager- (Dachfonds-)Produkten an, die den individuellen Anlagezielen, Renditeerwartungen, Diversifizierungszielen und Risikostilen entsprechen.

Organisation

PATRIZIA wird von einem internationalen Führungsteam geleitet. Das Unternehmen ist in vier verschiedene Geschäftsbereiche („Divisionen“) unterteilt: die Executive Division, die CFO Division, die Investment Division und die Client Division. Jede Division hat eine vergleichbare Struktur mit dedizierten Funktionen für den jeweiligen Geschäftsbereich auf globaler Ebene und in allen Regionen. Um die globale Geschäftsstrategie besser auf die regionalen Märkte, Besonderheiten und regulatorischen Anforderungen abzustimmen, hat das Unternehmen über die regionalen Committees eine gemeinsame Verantwortung der geschäftsführenden Direktoren auf regionaler Ebene eingeführt.



¹ Quelle: Innerhalb von Europa, IPE Real Assets Top 150 Immobilien-Investmentmanager, 13. November 2025 (letzte verfügbare Daten; ohne Immobilienbetriebsgesellschaften). Rangliste basierend auf den Assets under Management.

Produkte und Dienstleistungen

Das Produktangebot von PATRIZIA umfasst mehr als 100 Fonds, die in Real Assets investieren. Das Angebot umfasst maßgeschneiderte Kundenlösungen, Multi-Manager Produkte (PATRIZIA Global Partners und Advantage Investment Partners) bis hin zu Single Asset & Portfolio Deal Lösungen, um 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 Asset-Ankäufen und -Verkäufen für nahezu alle Immobilien- und Infrastrukturbereiche bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen für ihre Kunden an. Investoren bietet das Unternehmen eine „Rundum-Lösung“ an, die Dienstleistungen aus der gesamten Wertschöpfungskette von Real Asset-Investments abdeckt. Aus diesem Serviceangebot können auch einzelne Bausteine ausgewählt werden.

Das Management der Fonds von PATRIZIA basiert auf einer langjährigen, fundierten und bewährten Expertise in verschiedenen Anlagestrategien und Risikoklassen von Immobilien- und Infrastrukturinvestments. In den letzten Jahren hat das Unternehmen sein historisch auf Private-Market-Investments basierendes Portfolio an Immobilien- und Infrastrukturanlagen sowie ihr Anlageproduktportfolio durch börsennotierte Aktienstrategien, Private-Debt-Strategien sowie zusätzliche Multi-Manager-Strategien erweitert, um Investoren umfassende Diversifizierungsmöglichkeiten zu bieten.

Die Fonds von PATRIZIA investieren in ein breites Portfolio von Immobilien- und Infrastrukturanlagen. Die Bandbreite der Anlageklassen im Immobilienbereich reicht von Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien bis hin zu Hotels und Pflegeheimen. Infrastrukturprodukte investieren in erster Linie in Beteiligungen an Unternehmen aus den Bereichen: Energie, einschließlich erneuerbarer Energien, Verteilungsnetze für Strom, Kommunikation, Gas und Wärme, Wasser- und Abfallwirtschaft sowie unterirdischer Energiespeicher, sogenannte Kavernen, Verkehr und soziale Infrastruktur wie Schulen und Kindergärten.

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

Kunden und regionale Plattformen

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

PATRIZIA strebt eine vertrauensvolle und verlässliche Partnerschaft mit Geschäftspartnern und erfolgreiche Investitionen für Kunden 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.

PATRIZIA ist in ihren Märkten entweder mit eigenen Niederlassungen oder mit Partnern vertreten, die über eine langjährige Erfolgsbilanz und insbesondere über lokale Expertise verfügen. Die regional und national etablierte Gesellschaftsstruktur ermöglicht einen direkten Einblick in aktuelle Marktentwicklungen und den Zugang zu relevanten Transaktionen für ihre Kunden. Dadurch ist PATRIZIA in der Lage, attraktive Investitionsmöglichkeiten in nahezu allen Anlageklassen und Risikoprofilen im Immobilien- und Infrastrukturbereich zu identifizieren und zu verfolgen.

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

Dies schafft die Voraussetzungen dafür, dass Anlagen innerhalb des von den jeweiligen Kunden bevorzugten rechtlichen und regulatorischen Rahmens angeboten werden können, der den Anlagezielen gemäß den lokalen Vorschriften entspricht. Die Beziehungen zu den Kunden wurden und werden weltweit ausgebaut. Lokale Kontakte wurden im Mittleren Osten, Australien, Singapur, Hongkong, Japan, Südkorea, den USA und Kanada geknüpft. Der bestehende Kundenstamm in Deutschland und im übrigen Europa wird ebenfalls weiter ausgebaut. Ziel ist es, mit den internationalen Kunden eine ähnlich langfristige und stabile Beziehung aufzubauen, wie sie die PATRIZIA bereits mit ihren bestehenden, überwiegend deutschen Investoren pflegt.

Transitorische Megatrends, die das Geschäft der PATRIZIA beeinflussen: DUEL Megatrends

Im aktuellen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und branchenspezifischen Umfeld konzentriert sich PATRIZIA auf vier große transitorische Megatrends, von denen erwartet wird, dass sie die mittel- und langfristig die Investitionsstrategien für Immobilien und Infrastruktur prägen werden: Digital Transition, Urban Transition, Energy Transition und Living Transition, auch bekannt als „DUEL“-Megatrends:

Die **Digital Transition** treibt die Transformation im Immobilien- und Infrastrukturbereich voran, indem sie die Effizienz und Leistung durch Technologien wie Glasfaser, Cloud-Dienste, das Internet der Dinge (IoT) und künstliche Intelligenz (KI) verbessert und gleichzeitig innovative Lösungen wie Predictive Analytics und Smart Building Umgebungen ermöglicht, die traditionelle Geschäftsmodelle grundlegend neu definieren.

Die **Urban Transition** spiegelt die Transformation von Städten zu nachhaltigen, vernetzten und effizienten Zentren wider, die durch die zunehmende Urbanisierung vorangetrieben wird, da immer mehr Menschen in die Städte ziehen. Diese wachsende Stadtbevölkerung verstärkt die Nachfrage nach Wohnraum, Infrastruktur, Mobilität und Dienstleistungen, sodass sich Städte kontinuierlich an die sich wandelnden Bedürfnisse ihrer Einwohner anpassen müssen. Durch die Integration intelligenter Technologien, innovativer Mobilitätslösungen, flexibler Wohn- und Arbeitsmodelle sowie Maßnahmen zur Dekarbonisierung entwickeln sich Städte zu dynamischen Systemen, die die Lebensqualität in einer zunehmend vernetzten Gesellschaft verbessern.

Die **Energy Transition** steht für einen grundlegenden Wandel hin zu nachhaltigen und effizienten Energiesystemen. Sie fördert Investitionen in erneuerbare Energien, Speichertechnologien und grüne Infrastruktur, integriert ESG-Prinzipien in Immobilien- und Infrastrukturprojekte und setzt auf Innovationen wie Elektrofahrzeuge und Ladenetzwerke, um Emissionen zu reduzieren und den Übergang zu einer saubereren, kohlenstoffarmen Zukunft zu beschleunigen.

Die **Living Transition** verkörpert die Entwicklung von Immobilien hin zu modernen, vernetzten und nutzerorientierten Räumen, indem sie auf demografische Veränderungen, steigende Herausforderungen hinsichtlich der Erschwinglichkeit und den Bedarf an integrierten Nachbarschaften reagiert, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander verbinden, und gleichzeitig innovative Lösungen wie modulare Bauweise, Co-Living und Smart Housing nutzt.

Segmente

Die Segmentberichterstattung gliedert die Geschäftsfelder danach, ob PATRIZIA als Dienstleister im Auftrag für Kunden Gelder investiert oder selbst als Eigeninvestor agiert.

Investment Management

Im Segment „Investment Management“ erzielt PATRIZIA stabile und wiederkehrende Einnahmen in Form von Verwaltungsgebühren für die von der Gesellschaft gegenüber Kunden erbrachten Dienstleistungen. Die Basis hierfür sind die Kundeneinlagen und die anschließende Investition in Real Assets, wie Immobilien und Infrastruktur. Teil des Produktangebots ist auch die wertorientierte Betreuung von Immobilien- und Infrastrukturbeständen (Asset Management), die strategische Beratung hinsichtlich Investmentstrategie, Portfolioplanung und -allokation (Portfolio Management) sowie die Durchführung komplexer, nicht standardisierter Investments (Alternative Investments).

PATRIZIA strukturiert, platziert und verwaltet Fondsvehikel für Kunden über die konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften. Die Höhe des verwalteten Immobilien- und Infrastrukturvermögens (Assets under Management, AUM) hat Einfluss auf die Höhe der wiederkehrenden Gebühreneinnahmen. Die Verwaltungsgebühren als Haupteinnahmequelle des Unternehmens werden durch Transaktionsgebühren und leistungsabhängige Gebühren ergänzt. Umsatzerlöse in Form von Transaktionsgebühren werden durch den Erwerb und Verkauf von Vermögenswerten über die Vermittlung von PATRIZIA auf Ebene der Fonds generiert. PATRIZIA erhält außerdem leistungsabhängige Gebühren, wenn die mit den Kunden vereinbarten individuellen Renditeziele für Fonds oder Vermögenswerte gemäß dem jeweiligen Investmentvertrag oder Prospekt übertroffen werden.

Balance Sheet Investments

Im Segment „Balance Sheet Investments“ erzielt PATRIZIA zusätzliche Einnahmen aus der Investition des konzerneigenen Kapitals. PATRIZIA investiert die eigene Liquidität, indem sie das verfügbare eigene Kapital selektiv in Partnerschaften mit ihren institutionellen Kunden in Form von langfristigen Co-Investments einsetzt. Auf diese Weise unterstützt PATRIZIA sowohl die Interessengleichrichtung mit Kunden als auch das organische Wachstum ihres Kerngeschäfts und generiert Beteiligungsergebnisse und Cashflows auf der Grundlage der Wertentwicklung und Ausschüttungen des zugrunde liegenden Portfolios von Real Assets.

Darüber hinaus nutzt das Management die vorhandene Liquidität selektiv für Seed-Investments in Fonds oder Assets, die zunächst auf Konzernebene konsolidiert werden. Durch diese Seed-Investments ist PATRIZIA in ein Portfolio von Fonds investiert, die mittelgroße und gut diversifizierte Immobilienvermögen oder Infrastrukturanlagen halten, mit dem Ziel, diese Fonds an Kunden zu vermarkten. In dieser Übergangsphase können vereinzelt Erträge in Form von fondsgenerierten Mieteinnahmen aus der Vermietung von im Bestand gehaltenen Vermögenswerten anfallen. Die Vermarktung dieser Vermögenswerte zum Zwecke des endgültigen Verkaufs der Fondsanteile an qualifizierte Investoren soll das Wachstum der Gebühreneinnahmen im Segment Investment Management fördern, indem die Gebühreneinnahmen insgesamt und die AUM erhöht werden. Ziel von PATRIZIA bei Seed-Investments ist es – anders als bei langfristigen Co-Investments – das teilweise fremdfinanzierte investierte Kapital nicht über einen zu langen Zeitraum zu binden.

Konsolidierungskreis

Im Berichtszeitraum ergaben sich keine bedeutsamen Änderungen im Konsolidierungskreis. Der Konsolidierungskreis des PATRIZIA Konzerns umfasst zum 31. Dezember 2025 129 Tochterunternehmen (Vorjahr: 131) sowie sechs nach der Equity-Methode bewerteten Unternehmen (Vorjahr: 6). Die PATRIZIA SE unterhält neun Zweigniederlassungen (Vorjahr: 12).

2 Konzernstrategie

PATRIZIA hat die Vision, der führende Manager für intelligente Real Assets-Lösungen zu werden und verfolgt ein langfristiges Wachstumsziel für die AUM. Bis zum Jahr 2030 sollen die AUM auf mehr als 100 Mrd. EUR wachsen. Um dieses Wachstumsziel zu erreichen, hat der Verwaltungsrat im Jahr 2024 sechs unverändert gültige strategische Prioritäten definiert:

1. Fokus auf fünf zentrale Wachstumsbereiche
2. Etablierung von RE-Infra als neue Anlageklasse
3. Förderung eines dynamischen Produktportfolios
4. Kostendisziplin
5. Förderung einer ausgeprägten Leistungskultur
6. Sicherstellung klarer Verantwortlichkeiten und operativer Exzellenz

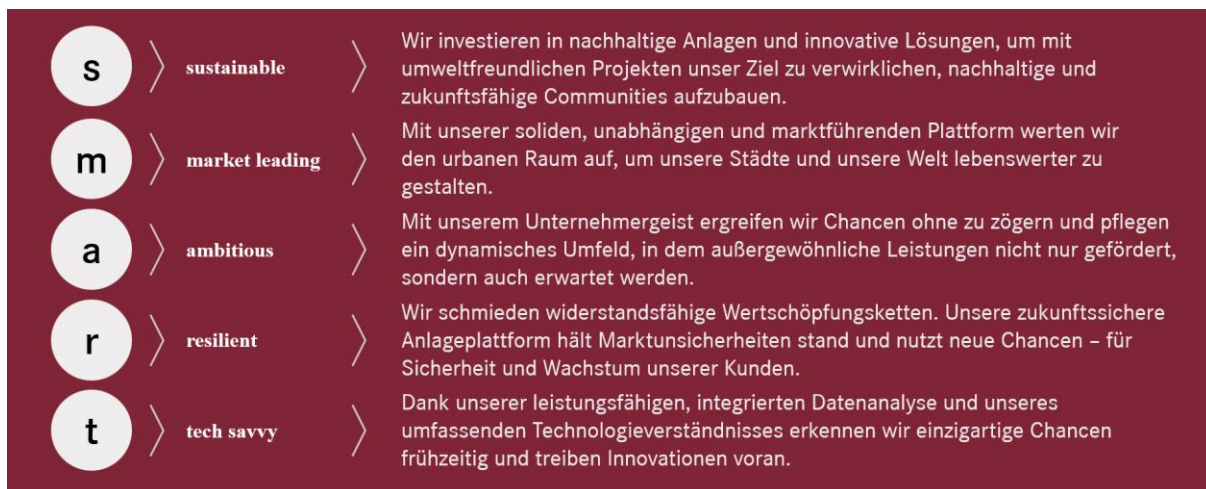
Das Unternehmen legt einen besonderen Fokus auf thematische Investment-Strategien und Flagship-Fonds. PATRIZIA hat einen klaren Wachstumspfad definiert und strebt vom Geschäftsjahr 2024 bis einschließlich 2030 an, insgesamt 30 Mrd. EUR an Eigenkapital in den folgenden fünf Bereichen einzuwerben: Wohnen, Value-add-Strategien, Re-Infra & Smart City Solutions, (europäische) Infrastruktur sowie über die unabhängige Plattform Advantage Investment Partners. PATRIZIA möchte seine starke Position in Deutschland mit attraktiven Angeboten für Real Assets nutzen und international weiterwachsen.

Nach mehr als einer Dekade des Wachstums hat sich die aktuelle Lage der Real Asset-Märkte, insbesondere die Lage des Immobilienmarktes, in den letzten Jahren erheblich verändert. Die Märkte wurden in den Jahren 2022 bis 2024 stark von geopolitischen und makroökonomischen Unsicherheiten beeinflusst, die zu einem allgemeinen Zinsanstieg führten, was wiederum negative Bewertungen und rückläufige Renditen insbesondere im Immobiliensektor zur Folge hatte. Diese Unsicherheiten in Verbindung mit geringeren Kapitalrenditen aus bestehenden Investitionen veranlassten institutionelle Investoren dazu, ihren Anteil an illiquiden, privaten Investitionen zu reduzieren oder aufgrund fehlender Erlöse aus der Liquidation früherer Investitionen ihre Bereitschaft zu weiteren Kapitalzusagen in dieser Anlageklasse zu verringern. Im Jahr 2025 begannen sich die Immobilienmärkte zu stabilisieren, während die Renditen langsam wieder in den positiven Bereich zurückkehrten, wobei sich je nach Nutzungsart und Investitionsland deutliche Unterschiede zeigten.

Darüber hinaus wird die Entwicklung von Real Assets von erheblichen Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft beeinflusst. Die vier transitorischen Megatrends – Digital Transition, Urban Transition, Energy Transition und Living Transition, die sogenannten „DUEL“-Megatrends – bestimmen diese Veränderungen aus PATRIZIAS Sicht maßgeblich. Infolge dieser Megatrends erwartet das Unternehmen, dass die klare Grenze zwischen Immobilien und Infrastruktur mit der Zeit verschwimmen wird. Die Kombination von Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen wird in einem holistischen Produktangebot gebündelt, das ungenutztes Potenzial bietet, welches sich zunächst im Bereich „Re-Infra & Smart City Solutions“ entfalten soll.

Die Merkmale eines smart Real Asset Players

Die Transformation von PATRIZIA zum smart Real Asset Player basiert auf fünf erfolgsrelevanten Charakteristika, um in einem sich ändernden Geschäfts- und Marktumfeld herausragende Leistungen zu erzielen. Diese dienen als Leitbild zur Erreichung der oben genannten sechs strategischen Prioritäten. PATRIZIA legt größten Wert darauf, diese Eigenschaften weiterzuentwickeln, um die Gesellschaft als smart Real-Asset-Player zu positionieren. Für PATRIZIA hat „smart“ folgende Bedeutung:



Neben der Absicht, das Geschäft auszubauen, strebt PATRIZIA eine fortlaufende Optimierung der Unternehmensstruktur mit klaren Verantwortlichkeiten an, um operative Exzellenz sowie eine mitarbeiterorientierte und leistungsorientierte Kultur zu erreichen, die Kostendisziplin fördert.

Weitere Verbesserung der Ertragsqualität

Die Konzernstrategie der PATRIZIA dient dazu ihren wirtschaftlichen Erfolg nachhaltig zu sichern. Das Unternehmen strebt an, die Ansprüche und Renditeerwartungen der Aktionäre zu erfüllen. Zur dauerhaften Deckung der operativen Kosten durch wiederkehrende Verwaltungsgebühren, über Marktzyklen hinweg, beabsichtigt das Unternehmen, sowohl die AUM als auch die wiederkehrenden Gebühreneinnahmen aus dem Bestands- und Neugeschäft weiter zu erhöhen und parallel die Kostendisziplin weiter zu stärken. Auf diese Weise soll die Profitabilität nachhaltig erhöht sowie die finanzielle Stabilität und Flexibilität weiter verbessert werden.

Das primäre mittelfristige Finanzziel der PATRIZIA ist die Erhöhung des Anteils der wiederkehrenden Verwaltungsgebühren an den Gebühreneinnahmen insgesamt. Darüber hinaus soll der Anteil skalierbarer, margensteigernder Flagship-Fonds erhöht werden, die auf die DUEL-Megatrends einzahlen und Investoren in Deutschland, Europa und anderen Regionen weltweit Zugang ermöglichen.

3 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren

3.1 Unternehmens- und Konzernsteuerung nach Segmenten

Im ersten Halbjahr 2025 hat PATRIZIA die interne Berichterstattungsstruktur des Konzerns für Managementzwecke angepasst.

Die Segmentberichterstattung gliedert die Geschäftsfelder danach, ob PATRIZIA als Dienstleister im Auftrag für Kunden Gelder investiert oder selbst 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: „Investment Management“ und „Balance Sheet Investments“. Das Segment Investment Management umfasst das Kerngeschäft der PATRIZIA und generiert Gebühreneinnahmen auf Basis langfristiger Verträge mit einer damit verbundenen Kostenbasis, die für die angebotenen Dienstleistungen erforderlich ist. Das Segment Balance Sheet Investments enthält Miet- und Kapitalerträge aus eigen- und fremdkapitalfinanzierten Beteiligungen und Finanzinstrumenten (Co-Investments, Seed-Investments und sonstige Beteiligungen), Entkonsolidierungs-/Veräußerungseffekte und das Finanzergebnis aus der Anlage der verfügbaren Liquidität. Die meisten als Beteiligungen klassifizierten Investitionen werden in der Regel zum beizulegenden Zeitwert über das sonstige Ergebnis (OCI) bilanziert, wobei Veränderungen direkt im Eigenkapital erfasst werden.

Die interne Steuerung und Berichterstattung im Unternehmen basiert grundsätzlich auf den beschriebenen Grundsätzen der Rechnungslegung nach IFRS. Das Unternehmen misst den Erfolg seiner Segmente anhand der Segmentergebnisgrößen, die in der internen Steuerung und Berichterstattung als Vorsteuerergebnis („Earnings before tax“ (EBT)) bezeichnet werden. Das Vorsteuerergebnis der Segmente umfasst die oben beschriebenen segmentspezifischen zurechenbaren Erträge und Aufwendungen. Insbesondere M&A bezogene Aufwendungen, Restrukturierungseffekte und Ertragsteuern werden nicht den Segmenten zugeordnet und werden in der Spalte „Konsolidierung/Sonstiges“ berichtet.

Die Segmentberichterstattung kann dem Konzernanhang entnommen werden.

3.2 Unternehmens- und Konzernsteuerung anhand finanzieller Leistungsindikatoren

Die folgenden finanziellen Leistungsindikatoren hat PATRIZIA im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 zur Unternehmenssteuerung verwendet und wird sie auch im kommenden Geschäftsjahr verwenden. Die Steuerung erfolgt ausschließlich auf Konzernebene und umfasst auch die PATRIZIA SE. Es handelt sich dabei um die finanziellen Leistungsindikatoren im Sinne des Deutschen Rechnungslegungsstandards (DRS) 20.

Leistungsindikatoren der PATRIZIA im Sinne des DRS 20

Finanzielle Leistungsindikatoren	Beschreibung
Assets under Management (AUM)	Das Wachstum des Konzerns wird anhand der Assets under Management beurteilt. Eine Darstellung der Berechnung findet sich nachfolgend.
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.

Die AUM setzen sich aus dem gesamten Marktwert der vom Unternehmen verwalteten Investitionen in Immobilien und Infrastruktur zusammen, für die das Unternehmen die Aufsicht, Investmentmanagement-Dienstleistungen und andere Beratungsleistungen erbringt.

Die AUM resultierend aus Investitionen in Immobilien werden wie folgt ermittelt:

Nicht börsennotierte Investments in Immobilien	Verkehrswert der Immobilien + Barmittel im Fonds
Nicht börsennotierte Projekte aus dem Bereich der Immobilienentwicklung	Beizulegender Zeitwert auf der Grundlage der jüngsten Bewertung in Übereinstimmung mit IFRS 15, d.h. der Fonds ist verpflichtet, seiner Verpflichtung nachzukommen, den Bau des Vermögenswerts abzuschließen.
PATRIZIA-Fonds, die in andere PATRIZIA-Fonds investieren	Wenn PATRIZIA in einem Fonds, der in andere Fonds investiert, Gebühren erzielt und gleichzeitig Gebühren aus dem Fonds erzielt, indem eine „Überkreuzbeteiligung“ vorliegt, fließt der Bruttowert der Immobilien in die AUM ein.
Minderheitsbeteiligung, Joint Ventures und Co-Investments	Bei der Berechnung der AUM werden nur Anteile berücksichtigt, die sich im Besitz eines PATRIZIA-Produkts befinden. Anteile, die sich im Besitz anderer Investmentmanager befinden, fließen nicht in die AUM ein.
Fund of Funds (Multi-Manager)	Nettovermögenswert, wie von dem Fondsanbieter angegeben

Der Verkehrswert berücksichtigt grundsätzlich Rückstellungen für Instandhaltungsrückstände, die im Verkehrswertgutachten in Abzug gebracht wurden. Dieser Ansatz spiegelt den nachhaltigen Zustand des Objektes wider und stellt sicher, dass die AUM den tatsächlichen Umfang der Managementleistungen von PATRIZIA sachgerecht abbilden und eine konsistente sowie ökonomisch aussagekräftige Grundlage für das AUM-Reporting bieten. In diesem Zusammenhang wird unterstellt, dass der das Objekt haltende Fonds angemessene Kapitalreserven für die Beseitigung des Instandhaltungsrückstands gebildet hat.

Die Immobilien werden grundsätzlich mindestens jährlich durch externe Gutachter bewertet. Die Berechnung der AUM basiert in der Regel auf den zum Abschlussstichtag verfügbaren externen Bewertungsgutachten und Informationen der Fondsbuchhaltung zu Barmitteln. Sofern keine Informationen zu den Barmitteln der Fonds am Abschlussstichtag des Konzerns vorliegen, werden die Barmittel des Vorquartals genkurzutzt. Die daraus resultierende Unschärfe ist jedoch aus Sicht der Gesellschaft für das Gesamtergebnis nicht wesentlich (historisch betrachtet resultierte daraus eine Abweichung von weniger als 1%).

Wenn PATRIZIA für seine Kunden in Multi-Manager Lösungen (Fund of Funds) investiert, werden die Anlagen in der Regel in ein Portfolio anderer Investmentfonds von Drittanbietern getätigt und nicht unmittelbar in Wertpapiere oder Vermögenswerte, die von PATRIZIA verwaltet werden. Im Zusammenhang mit Multi-Manager Strukturen stellen die AUM den gesamten Marktwert aller zugrunde liegenden Vermögenswerte innerhalb der von PATRIZIA verwalteten Fonds dar. Die AUM entsprechen dabei grundsätzlich dem Marktwert. Da in der Investitionsphase jedoch noch kein Marktwert vorliegt, wird für den AUM-Ausweis in diesem Zeitraum der Gesamtbetrag der Kapitalzusagen der Investoren herangezogen.

Die AUM resultierend aus Investitionen in Infrastrukturvermögen und Schuldtitel (Fremdkapital) umfassen den Marktwert aller vom Unternehmen oder den Fonds verwalteten Infrastrukturprojekte:

Eigenkapital Investments in nicht börsennotierte Infrastrukturprojekte	Unternehmenswert (Bruttovermögenswert (GAV), Eigenkapitalwert, der um die Nettoverschuldung auf Eigentümerebene hochgerechnet wurde)
Eigenkapital Investments in börsennotierte Infrastrukturprojekte	Wert des Eigenkapitals (Aktienkurs * Aktienanzahl) + Barmittel im Fonds
Investments in Schuldtitel nicht börsennotierter Infrastrukturprojekte	Marktwert der Schuldtitel + aufgelaufene Zinsen (Dirty Value)
Nicht börsennotierte Dachfonds für Infrastruktur (Multi-Manager)	Wert des Eigenkapitals + Barmittel im Fonds
Fund of Funds (Multi-Manager)	Nettovermögenswert + anteilmäßige Beteiligung am Fremdkapital des jeweiligen Fonds

Zum 31. Dezember 2025 hat PATRIZIA die AUM-Policy überarbeitet, was zu zwei Klarstellungen hinsichtlich der Definition von AUM geführt hat, die sich auf verschiedene Komponenten auswirken, wie nachstehend dargelegt:

- Die Definition der AUM im Zusammenhang mit Fund of Funds Strukturen wurde wie folgt angepasst: Befindet sich eine Investition innerhalb ihrer vordefinierten „Investitionsphase“, in der Gebühren ausschließlich auf der Grundlage des für Investitionen in Fund of Funds Produkten zugesagten Kapitals verdient werden, entsprechen die AUM der Summe der Kapitalzusagen der Investoren. Nach Ablauf der vereinbarten Investitionsphase werden die Gebühren auf der Grundlage des Nettoinventarwerts des zugrunde liegenden Investmentfonds zuzüglich der Barmittel im Fonds verdient. Diese Anpassung der AUM-Definition führt zu einer positiven Veränderung der AUM in Höhe von 16,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2025.
- Über alle Produkte hinweg werden nun auch nicht abgerufene Kapitalzusagen von Investoren in die Berechnung der AUM einbezogen, sofern diese Zusagen rechtlich bindende und unwiderrufbare Verpflichtungen zur Kapitalbereitstellung darstellen und gemäß den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen wiederkehrende Gebühren erzielen. Diese Anpassung der Definition der Assets under Management gegenüber dem Vorjahr führt zu einer positiven Veränderung der AUM in Höhe von 313,4 Mio. EUR zum 31. Dezember 2025.

Da es keine globalen regulatorischen Richtlinien für eine weltweit einheitliche Berechnung der AUM gibt, kann die vom Unternehmen praktizierte Methode zur Bestimmung der AUM von der Methodik anderer Wettbewerber und von der Methodik einer lokalen regulatorisch vorgegebenen Berechnung der AUM abweichen.

Darüber hinaus unterstützen folgende Rahmenparameter die Steuerung des Konzerns.

Zusätzliche Leistungskennzahlen des PATRIZIA 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.

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

Die Entwicklung dieser Indikatoren wird im Kapitel Wirtschaftsbericht im Abschnitt Vergleich des Geschäftsjahres 2025 erläutert.

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

Unternehmens- und Konzernsteuerung anhand nichtfinanzieller Leistungsindikatoren

PATRIZIA legt großen Wert auf die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten, und hat bedeutsame nichtfinanzielle Leistungsindikatoren gemäß DRS 20 definiert.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2025 hat das Unternehmen Nachhaltigkeitsziele in sein Vergütungssystem für die geschäftsführenden Direktoren integriert. Das Vergütungssystem enthält nun neben den finanziellen Zielen für den Short-Term Incentive Plan (STIP) und den Long-Term Incentive Plan (LTIP) auch jeweils einen nicht-finanziellen ESG-Faktor. Die im Vergütungssystem verankerten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren wurden als nichtfinanzielle Leistungsindikatoren in die Konzernsteuerung übernommen.

Der ESG-Faktor im STIP umfasste im Geschäftsjahr 2025 zwei zentrale Leistungskennzahlen, die das gesellschaftliche Engagement von PATRIZIA sowie die verantwortungsvolle Unternehmensführung widerspiegeln. Zum einen wurde das soziale Engagement der Mitarbeiter berücksichtigt, gemessen an der durchschnittlichen Anzahl der Tage, die auf Basis der genehmigten Tage für ehrenamtliche Tätigkeiten aufgewendet wurden. Zum anderen floss das PRI-Rating als anerkannter Indikator für verantwortungsbewusstes Investieren in die Bewertung ein. Die Integration des ESG-Faktors in den STIP wurde ab dem 1. Januar 2025 ebenfalls für alle anderen leitenden Angestellten und Mitarbeiter von PATRIZIA umgesetzt.

Der ESG-Faktor im LTIP umfasst drei strategisch ausgerichtete Leistungskennzahlen, die zentrale Nachhaltigkeitsprioritäten von PATRIZIA widerspiegeln. Im Bereich Social wird der Anteil weiblicher Mitarbeiter in der ersten und zweiten Führungsebene unterhalb des GEC betrachtet. Die Kategorie Impact berücksichtigt das Volumen der im Bereich Impact Investing verwalteten AUM. PATRIZIA definiert Impact Investing als Investitionen, die mit der Absicht getätigt werden, durch die Investition eine positive soziale und/oder ökologische Wirkung zu erzielen und zugleich eine attraktive risikoadjustierte finanzielle Rendite zu erwirtschaften. Drei wesentliche Merkmale von Impact Investing sind Intentionalität, Zusätzlichkeit und Messbarkeit. Die dritte Kennzahl adressiert die Reduktion von Treibhausgasemissionen durch die Energieeffizienz des Immobilienportfolios, indem die Verringerung des Anteils energieineffizienter Objekte (Energieeffizienzklasse (EPC) D oder schlechter) für direkt verwaltete Immobilien im Investmentportfolio bewertet wird.

4 Nichtfinanzielle Konzernerklärung

Allgemeine Informationen (ESRS 2)

Grundlagen für die Erstellung

Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärungen (BP-1)

Rahmen

Einhaltung der Anforderungen der §§ 315b bis 315c HGB.

Die nichtfinanzielle Konzernerklärung wurde zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen nach §§315b bis 315c i.V.m. §289c-e HGB in Anlehnung an die Anforderungen der delegierten Verordnung (EU) 2023/2772, den European Sustainability Reporting Standards (ESRS), erstellt. Die Angaben in dieser nichtfinanziellen Konzernerklärung sind angelehnt an das ESRS-Rahmenwerk, soweit die Daten derzeit verfügbar sind. Die ESRS-Anforderungen E1-5, E1-6 und S1-16 werden jedoch nicht vollständig erfüllt, da bestimmte unter diesen Standards erforderliche Datenpunkte zum Berichtszeitpunkt noch nicht verfügbar waren. Darüber hinaus erfolgt zur Verbesserung der Lesbarkeit keine Rückreferenzierung gem. ESRS 1.120(a) im Lagebericht auf die Angaben der nichtfinanziellen Konzernerklärung. Ferner werden die Angaben gemäß der delegierten Verordnung (EU) 2020/852 im Abschnitt „EU-Taxonomie“ beschrieben, der im Abschnitt „Umweltinformationen“ dieser nichtfinanziellen Konzernerklärung enthalten ist. Die bei der Erstellung der nichtfinanziellen Konzernerklärung verwendeten Daten und Annahmen stimmen mit den entsprechenden Finanzdaten überein, die für die Finanzberichterstattung im Geschäftsbericht 2025 verwendet wurden; sofern nicht anders angegeben. Im Rahmen dieser Erklärung veröffentlicht PATRIZIA auch eine Reihe zusätzlicher, unternehmensspezifischer Datenpunkte, die nicht in den ESRS definiert sind. Diese Angaben dienen dazu, weitere Informationen über die Nachhaltigkeitsziele des Unternehmens und die bisher erzielten Fortschritte zu liefern. Zu den zusätzlichen Informationen gehören die vorläufigen Dekarbonisierungsziele von PATRIZIA (siehe E1-1).

Weitere Angaben, die sich aus anderen Rechtsvorschriften oder anderen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung ergeben, wurden berücksichtigt und sind im folgenden Abschnitt aufgeführt. Alle gemachten Angaben und dargestellten Kennzahlen beziehen sich auf Aktivitäten auf Konzernebene, einschließlich der Muttergesellschaft PATRIZIA SE, sofern nicht anders angegeben. Informationen über den Geschäftszweck, die Organisationsstruktur und die Geschäftsprozesse des Unternehmens finden Sie im Lagebericht, Abschnitt 1 „Geschäftsmodell“.

Die externe Prüfung umfasst nur die mit einem ✓ gekennzeichneten Kennzahlen und Informationen (KPIs). Relevante Punkte im Rahmen der nichtfinanziellen Konzernerklärung unterliegen einer Prüfung mit begrenzter Sicherheit gemäß ISAE 3000 (rev.). Alle anderen Abschnitte unterliegen keiner externen Prüfung; die dargestellten Informationen durchlaufen jedoch weiterhin strenge interne Governance-Prozesse. Dazu gehören mehrstufige Überprüfungen durch separate Abteilungen bei PATRIZIA, wobei Prinzipien wie die „Vier-Augen-Kontrolle“ angewendet werden, um Genauigkeit und Zuverlässigkeit sicherzustellen.

PATRIZIA hat den von der Europäischen Kommission verabschiedeten ESRS-Berichtsstandard für die nichtfinanzielle Konzernerklärung 2025 in Teilen angewendet. Dies ist auf die wachsende Bedeutung der ESRS-Offenlegungspflicht und der Gesetzgebung zurückzuführen. Die Herleitung der ESRS-Themen und Informationen zu den Aspekten gemäß §289c Absatz 3 HGB sind in der folgenden Tabelle zu finden.

Herleitung der ESRS-Themen/Informationen zu den Aspekten gemäß §289c Abs. 3 HGB

Aspekt gemäß §289c Abs. 3 HGB	ESRS Berichtsstandard gemäß CSRD
Umweltbelange	Siehe ESRS E1 – Klimawandel
Arbeitnehmerbelange	Siehe ESRS S1 – Eigene Belegschaft für Informationen zu Arbeitnehmerbelangen
Menschenrechte	Siehe ESRS S1 – Eigene Belegschaft
Sozialbelange	Siehe ESRS S1 – Eigene Belegschaft
Korruptions- und Bestechungsprävention	Siehe ESRS G1 – Informationen zur Korruptions- und Bestechungsprävention
Sonstige Angelegenheiten	n/a

Angaben, die sich aus anderen Rechtsvorschriften oder anderen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung ergeben

Die nichtfinanzielle Konzernerklärung enthält Informationen, die in Bezug auf die Taskforce for Climate-related Financial Disclosures (TCFD) sowie die Grundsätze des Global Compact der Vereinten Nationen (UNGC) und die Principles for Responsible Investment (PRI) dargestellt werden.

PATRIZIA integriert neun Sustainable Development Goals (SDGs) in ihre Geschäftspraktiken und nutzt diese als Blaupause für ihre Nachhaltigkeitsstrategie. Diese SDGs überschneiden sich und sind gleichzeitig unterschiedlich. Details zu ihrer Einbindung in die Unternehmensstrategie finden Sie auf der Website des Unternehmens unter <https://www.patrizia.ag/de/nachhaltigkeit>. Daher gibt es in der nichtfinanziellen Konzernklärung keinen spezifischen Verweis auf die SDGs. Ein Verweis auf den TCFD-Bericht findet sich in ESRS E1. Verweise auf den UNGC finden sich im gesamten Bericht, insbesondere in ESRS S1. Obwohl dies im Geschäftsbericht von PATRIZIA nicht ausdrücklich erwähnt wird, sind die Grundsätze verantwortungsbewussten Investierens (PRIs) durchgehend integriert. Dies zeigt sich in der Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren von PATRIZIA und dem Bekenntnis zu den sechs Standards für verantwortungsbewusstes Investieren.

PATRIZIA berichtet auch über intern definierte Zwischenziele zur Dekarbonisierung unter E1-1. Diese Angaben sind PATRIZIA-spezifisch. Weitere Einzelheiten finden Sie unter E1-1.

Konsolidierungskreis

Die Angaben in dieser nichtfinanziellen Konzernklärung beziehen grundsätzlich alle Unternehmen ein, die die Muttergesellschaft beherrscht und entsprechen damit dem vollständigen Konsolidierungskreis, wie er auch dem Konzernabschluss zugrunde liegt. Der Berichtszeitraum stimmt mit dem Berichtszeitraum für den Abschluss des Konzerns überein. Der Konzernabschluss der PATRIZIA SE (von nun an PATRIZIA genannt) umfasst den Abschluss des Mutterunternehmens sowie derjenigen Tochterunternehmen, die nach den Vorschriften der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen sind, wie im

„Geschäftsmodell“ im Abschnitt „Konsolidierungskreis“ im Konzernlagebericht beschrieben. Zum 31. Dezember 2025 sind 44 (31. Dezember 2024: 43) Gesellschaften nicht im Konsolidierungskreis enthalten, da sie nur einen geringen bzw. keinen Geschäftsbetrieb haben und für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung sind. Darüber hinaus werden sechs nach der Equity-Methode bewertete Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen.

Entsprechende Informationen zu Unternehmen, die assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen sind und nach der Equity-Methode bilanziert werden und Teil der Wertschöpfungskette sind, sind in den Angaben zur Wertschöpfungskette enthalten. Dies entspricht dem Ansatz, der für die anderen Geschäftsbeziehungen in der Wertschöpfungskette gewählt wurde.

Darüber hinaus setzt PATRIZIA selektiv vorhandene Liquidität für Co-Investitionen, Seed-Investitionen oder Warehousing von Immobilien- und Infrastrukturanlagen und Fonds ein. Diese Investitionen werden in den Assets under Management (AUM) ausgewiesen.

Aus Wesentlichkeitsgründen wird im weiteren Verlauf auf zusätzliche Angaben zu assoziierten Unternehmen verzichtet, die nach der Equity-Methode bewertet werden und für die keine Investition auf Fondsebene angestrebt wird. PATRIZIA hat in diesen Fällen als Minderheitsgesellschafter keine operative Kontrolle und betrachtet die aus den Geschäftstätigkeiten resultierenden nichtfinanziellen Auswirkungen als nicht wesentlich.

Aussagen zur Belegschaft gelten für alle Beschäftigten im Konzern. Wurde von diesen Regeln abgewichen, wird dies an den relevanten Stellen dargestellt.

Informationen zur Nachhaltigkeit in Bezug auf AUM

Neben den materiellen Auswirkungen, Risiken und Chancen (IROs), die in direktem Zusammenhang mit PATRIZIA stehen, wurden im Rahmen der 2023 durchgeführten und 2025 aktualisierten Doppelten Wesentlichkeitsanalyse (Double Materiality Assessment, DMA) auch indirekte IROs aufgezeigt, die sich aus den im Auftrag von Kunden verwalteten Vermögenswerten ergeben. Um diesen Erkenntnissen Rechnung zu tragen, berichtet PATRIZIA über materielle IROs auf AUM-Ebene, wenn sich die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse in erster Linie auf Vermögenswerte und nicht auf das Unternehmen selbst beziehen. Während die ESRS derzeit in Anhang A der ESRS E1 AR 46(b) der Delegierten Verordnung (EU) 2023/2772 der Kommission in Bezug auf Scope-3-Treibhausgasemissionen auf die Berichterstattung auf Vermögenswertebene für Finanzinstitute verweisen, ist PATRIZIA aufgrund von Einschränkungen bei der Datenverfügbarkeit derzeit nicht in der Lage, vollständige Scope-3-Treibhausgasemissionen zu berichten. Das Unternehmen ergreift Maßnahmen zur Verbesserung der Datenerfassung und strebt an, die Abdeckung von Scope-3-Treibhausgasemissionen in zukünftigen Berichtsperioden zu verbessern.

Verwaltetes Vermögen (AUM) kategorisiert nach der Art der Anlageklasse zum 31. Dezember 2025

	Immobilien	Infrastruktur	Andere	Gesamte Assets under Management
Umfang	Indirektes und direktes Immobilienvermögen, welches von PATRIZIA oder einer ihrer Tochtergesellschaften und Dawonia verwaltet werden	Nicht börsennotiertes Eigenkapital und Fremdkapital für Infrastruktur, börsennotierte Infrastruktur und Infrastruktur Multi-Manager	Risikokapitalinvestitionen, Dachfondsgeschäft und Barmittel	
AUM in Mrd. EUR (in % der gesamten AUM)	42,3 (75,2%)	8,1 (14,4%)	5,9 (10,4%)	56,2 (100,0%)

Wertschöpfungskette

Die Einbeziehung und Erläuterung der Wertschöpfungskette von PATRIZIA ist ein entscheidender Aspekt der CSRD und zeigt das Engagement von PATRIZIA für Transparenz und Rechenschaftspflicht. Durch die Berichterstattung über die ökologischen und sozialen Auswirkungen der gesamten Wertschöpfungskette von PATRIZIA, einschließlich der vor- und nachgelagerten sowie der eigenen Geschäftstätigkeit, wird eine umfassende Transparenz gewährleistet und es werden nachhaltigkeitsbezogene IROs der gesamten Wertschöpfungskette ermittelt und gesteuert, um die Nachhaltigkeitsleistung zu verbessern. Darüber hinaus steht die Berichterstattung über die Wertschöpfungskette im Einklang mit den Grundsätzen der doppelten Wesentlichkeit, wobei sowohl die finanziellen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsthemen als auch die Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft von PATRIZIA berücksichtigt werden. Dieser ganzheitliche Ansatz ermöglicht es den Interessengruppen, besser informierte Entscheidungen zu treffen, und unterstützt den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft.

Die vorgelagerte Wertschöpfungskette von PATRIZIA umfasst Interessenträger und Aktivitäten, die es dem Unternehmen ermöglichen, als Investmentmanager effektiv zu agieren und Immobilien- und Infrastrukturvermögen zu erwerben und zu veräußern. Dazu gehören sowohl Lieferanten, die Dienstleistungen in den Bereichen Immobilienverwaltung, Recht, Finanzen und Beratung erbringen, als auch Investoren der PATRIZIA SE sowie Fondsinvestoren. Diese Interessenträger stellen wichtige Ressourcen, Fachwissen und Kapital bereit und unterstützen damit Marktforschung, strategische Planung und Investitionsbewertungsprozesse.

Die eigenen Aktivitäten von PATRIZIA umfassen die interne Governance, das Management und die operativen Tätigkeiten, die für die Verwaltung von Investitionen und Vermögenswerten, die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten und die Gewährleistung der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften im gesamten Unternehmen erforderlich sind.

Die Aktivitäten von PATRIZIA in Bezug auf die nachgelagerte Wertschöpfungskette umfassen die aktive Betreuung und das Management erworbener Vermögenswerte, um Wert für die Kunden von PATRIZIA zu schaffen. Dazu gehören die Überwachung der Performance, die Weiterentwicklung von Vermögenswerten und die Umsetzung von Strategien zur Erzielung von Renditen. Die Interessenträger der nachgelagerten Wertschöpfungskette stellen sicher, dass PATRIZIA alle verwalteten Vermögenswerte effektiv verwalten, die Kundenzufriedenheit aufrechterhalten und die regulatorischen Anforderungen erfüllen kann. Die Wertschöpfungskette wird in ESRS E1 Klimawandel und ESRS G1 Unternehmenspolitik berücksichtigt und berichtet. Alle IROs im Zusammenhang mit der Wertschöpfungskette werden in den entsprechenden ESRS-Kapiteln näher erläutert, wobei in den einleitenden Absätzen angegeben wird, ob das ESRS-Thema den Upstream-, Downstream- oder eigenen Betrieb betrifft. Darüber hinaus zeigt die Tabelle in Abschnitt ESRS 2 SBM-3, welche IROs sich auf die Wertschöpfungskette auswirken.

Transparenz

Soweit der Gesellschaft bekannt, wurden keine wesentlichen Angaben zum geistigen Eigentum, zum Know-how oder zu den Ergebnissen von Innovationen ausgelassen. Ebenso wenig wurde PATRIZIA von der Offenlegung bevorstehender oder in Verhandlung befindlicher Entwicklungen befreit.

Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen (BP-2)

Zeithorizonte

Die finanziellen Zeithorizonte von PATRIZIA (in Anlehnung an die im ESRS E1 - Klimawandel verwendeten Zeithorizonte), die bei der DMA verwendet wurden, sind die folgenden:

- Kurzfristiger Zeithorizont: 1 Jahr
- Mittelfristiger Zeithorizont: 1-5 Jahre
- Langfristiger Zeithorizont: >5 Jahre

Schätzungen in der Wertschöpfungskette

Eine Zusammenfassung der Schätzungen finden Sie in dem Absatz „Quellen für Schätzungen und Ergebnisunsicherheiten“.

Quellen für Schätzungen und Ergebnisunsicherheiten

Bei Vermögenswerten, für die primäre Daten verfügbar sind, werden die verarbeiteten Daten an den PATRIZIA ESG-Datenprozess angepasst, der eine strenge Datenhierarchie vorsieht, bei der tatsächliche Daten stets Vorrang vor geschätzten Daten haben und wann immer möglich verwendet werden.

Obwohl PATRIZIA nach Kräften bemüht ist, Daten von den zugrunde liegenden Investitionen zu sammeln, um relevante Indikatoren zu bewerten und darüber zu berichten, gibt es Faktoren, einschließlich branchenweiter Herausforderungen, die die Datenverfügbarkeit einschränken, insbesondere wenn die Eigentümer der Daten, wie z.B. die Gebäudeeigentümer, weder verpflichtet noch incentiviert sind, Daten zu teilen. In solchen Fällen nutzt das Unternehmen geeignete Ersatzwerte, die auf granularen Benchmarks basieren.

Es bestehen Einschränkungen bei der Datengenauigkeit. Es ist beabsichtigt, die Qualität der Daten im Laufe der Zeit zu verbessern. Das Unternehmen bemüht sich nach Kräften, die Datenverfügbarkeit zu erhöhen, z.B. durch Maßnahmen auf Assetebene, einschließlich der Installation intelligenter Zähler und der Umsetzung „grüner“ Mietverträge, sowie durch unternehmensweite Maßnahmen, einschließlich einer Überprüfung der ESG-Datenmanagementplattformen, der Zusammenarbeit mit Dienstleistern und der Zuweisung spezieller Ressourcen für die Datenverarbeitung.

Quellen für die Verwendung von Schätzungen

Verbrauchsdaten und Berichterstattung über Treibhausgasemissionen	• PATRIZIA ist bei der Erstellung von Berichten über Treibhausgasemissionen auf Daten angewiesen, die von Dritten stammen, einschließlich Daten von Objektverwaltern, die möglicherweise Ungenauigkeiten enthalten • PATRIZIA ist auf Schätzungen angewiesen, wenn 100%-Daten nicht verfügbar sind. Für den CO₂-Fußabdruck von PATRIZIA's eigenen Aktivitäten werden vorwiegend historische Daten herangezogen. Sind diese nicht verfügbar, basieren die Schätzungen auf Ersatzdaten (die anhand der Anlageklasse und der geografischen Lage ermittelt werden). • Die verwendeten Emissionsfaktoren können sich auf die dargestellten Emissionen auswirken. PATRIZIA hat die verwendeten Emissionsfaktoren in Abschnitt E1 dargelegt. Ausführliche Informationen finden Sie in E1-6
---	--

Veränderungen bei der Erstellung oder Darstellung von Nachhaltigkeitsinformationen

Für den Berichtszeitraum 2024 hat PATRIZIA ihre nichtfinanzielle Konzernerklärung erstmalig nach den Anforderungen des ESRS strukturiert. Im Jahr 2023 wurde eine DMA durchgeführt und 2024 abgeschlossen, um wesentliche IROs für die AUM von PATRIZIA zu identifizieren. Im Jahr 2025 wurde die DMA aktualisiert, um die kontinuierliche Übereinstimmung mit den ESRS und den sich wandelnden Erwartungen der Interessenträger sicherzustellen. Im Rahmen dieser Aktualisierung wurde der Umfang der wesentlichen Themen verfeinert, um sich auf diejenigen mit den größten Auswirkungen und der größten Relevanz zu konzentrieren, basierend auf verbesserten Datenerkenntnissen und Priorisierungskriterien. Diese Verfeinerung stärkt die Klarheit und Entscheidungsnützlichkeit der Nachhaltigkeitsangaben und wahrt zugleich PATRIZIAs Anspruch an eine robuste und hochwertige Berichterstattung.

Fehler in der Berichterstattung in früheren Zeiträumen

Unter Kapitel E1-6, welches die Offenlegung des CO₂-Fußabdrucks des Unternehmens betrifft, wurden die Zahlen für den Berichtszeitraum 2024 im Vergleich zu den im letzten Jahr gemeldeten Zahlen angepasst. Dies spiegelt Verbesserungen in der Datenabdeckung wider, da nun repräsentativere Daten für den Referenzzeitraum verfügbar sind, die einen genaueren Vergleich zum Vorjahr ermöglichen:

Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) des Unternehmens	Berichteter Wert (2024)	Angepasster Wert (2024)	Differenz
Brutto-THG-Emissionen aus Scope 1 (tCO ₂ eq)	2,01	4,8	138,8%
Brutto-THG-Emissionen (standortbezogen) aus Scope 2 (tCO ₂ eq)	488	653,1	33,8%

Einbeziehung durch Verweis

Um die Offenlegungspflichten in ESRS 2 SBM-1 zu erfüllen, verweist PATRIZIA auf die Abschnitte „Geschäftsmodell“ und „Strategie“ im Lagebericht.

Governance

Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane (GOV-1) und Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen (GOV-2)

Nachhaltigkeit ist dann am erfolgreichsten, wenn sie sowohl auf Unternehmensebene als auch auf der Ebene der AUM umgesetzt wird. Ein nachhaltiges Investitionsmanagement erfordert, dass die ESG-Verantwortung in alle Geschäftsfunktionen integriert wird und Teil des Tagesgeschäfts des Unternehmens ist.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat von PATRIZIA ist für die Festlegung, Überwachung, Umsetzung und Genehmigung der Geschäfts- und Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens sowie für die Überwachung der IROs verantwortlich. Der Verwaltungsrat wird von den geschäftsführenden Direktoren über den Nachhaltigkeitsansatz von PATRIZIA, die Leistung und die wesentlichen IROs im Rahmen der Überprüfung und Genehmigung der nichtfinanziellen Konzernerklärung informiert. Nachhaltigkeitsthemen werden regelmäßig in den Vorstandssitzungen diskutiert, auch während des Berichtszeitraums.

Der Verwaltungsrat von PATRIZIA besteht aus sechs Mitgliedern, vier Männern und zwei Frauen (33% – das Geschlechterdiversitätsverhältnis des Verwaltungsrats). Der Verwaltungsrat setzt sich aus zwei geschäftsführenden Direktoren und vier unabhängigen Mitgliedern zusammen, mithin sind 67% der Mitglieder des Verwaltungsrats unabhängig. Die Bandbreite des Alters des Verwaltungsrats liegt zwischen 47 und 60 Jahren. Drei Mitglieder des Verwaltungsrats sind deutsche Staatsangehörige, zwei sind britische Staatsangehörige, und ein Mitglied besitzt die deutsche und sri-lankische Staatsbürgerschaft. Drei der sechs Mitglieder des Verwaltungsrats verfügen über explizites Fachwissen und Fähigkeiten in Nachhaltigkeitsfragen (ESG-Fachwissen) und in Bezug auf die wesentlichen IROs von PATRIZIA. Ergänzende Informationen zu den Kompetenzen und Fähigkeiten der einzelnen Mitglieder finden sich in der Erklärung zur Unternehmensführung, die auf der PATRIZIA Website zugänglich ist: <https://ir.patrizia.ag/de/corporate-governance>.

Im Verwaltungsrat sind keine Arbeitnehmer vertreten, und die Gesellschaft unterliegt nicht dem deutschen Drittelbeteiligungsgesetz (DrittelbG). Zudem ist die Führungsstruktur der PATRIZIA SE monistisch, d.h. die Leitungs- und Aufsichtsfunktionen sind in einem einzigen Verwaltungsrat zusammengefasst.

Die Entsprechenserklärung, die Erklärung zur Unternehmensführung, die Geschäftsordnung und das Vergütungssystem sind Richtliniendokumente, die der Verwaltungsrat unterzeichnet und die IROs widerspiegeln.

Prüfungsausschuss

Der Verwaltungsrat hat zur Überwachung der Rechnungslegung, und der nichtfinanziellen Konzernerklärung einen Prüfungsausschuss eingesetzt. Mindestens eines der Mitglieder des Prüfungsausschusses verfügt über Fachwissen im Bereich der Rechnungslegung und ein weiteres Mitglied über Fachwissen im Bereich der Abschlussprüfung. Der Prüfungsausschuss wird in seinen Sitzungen auch während des Berichtszeitraums regelmäßig über finanzielle Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit sowie über den Stand der Nachhaltigkeitsberichterstattung informiert. Diese Struktur ermöglicht es dem Prüfungsausschuss sowie dem Nominierungs- und Vergütungsausschuss als Teil des Verwaltungsrats, die mit der Nachhaltigkeit verbundenen Risiken und Chancen, die sich auf das Geschäft auswirken, zu überwachen. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses ist Mitglied des Verwaltungsrats, sodass der Verwaltungsrat die höchste Aufsichtsebene darstellt.

Das Group Executive Committee (GEC)

Der Verwaltungsrat hat die übergreifende Verantwortung für die Umsetzung der Unternehmensstrategie an die geschäftsführenden Direktoren (nachfolgend zusammen auch das „Group Executive Committee“ bzw. „GEC“) delegiert, zu deren Aufgaben die Überwachung der ESG-Aspekte gehört, unterstützt durch ein ESG Council, der Risikobewertungen und andere Aspekte der PATRIZIA-Nachhaltigkeitsagenda umsetzt. Das GEC bestand im Berichtszeitraum aus fünf geschäftsführenden Direktoren, die die Geschäftsbereiche des Unternehmens vertreten. Das GEC wird in seinen Sitzungen regelmäßig über wesentliche nachhaltigkeitsbezogene IROs informiert, auch während des Berichtszeitraums. Alle Mitglieder des GEC verfügen über Fachwissen und Fähigkeiten in Nachhaltigkeitsfragen und/oder haben über ihre Berichtslinien Zugang zu solchem Fachwissen und solchen Fähigkeiten. Eine Übersicht über die Berichtslinien, die die individuellen Zuständigkeiten für IROs widerspiegeln, findet sich im Geschäftsverteilungsplan der geschäftsführenden Direktoren, der Teil der Geschäftsordnung der geschäftsführenden Direktoren ist. Das vollständige Dokument kann auf der PATRIZIA Website eingesehen werden: <https://ir.patrizia.ag/de/corporate-governance>.

Zum 31. Dezember 2025 tragen die Mitglieder des GEC gemeinsam die Verantwortung für die Erreichung nachhaltigkeitsbezogener Ziele. Diese sind Teil des allgemeinen Berichts- und Controllingprozesses. Die geschäftsführenden Direktoren sind für die Überwachung von IROs verantwortlich.

Die geschäftsführenden Direktoren sind alle männlich (0% weiblich). Vier Mitglieder sind Deutsch (einer mit doppelter deutscher und sri-lankischer Staatsbürgerschaft), und ein Mitglied ist Brite. Die Altersspanne der Mitglieder liegt zwischen 43 und 60 Jahren. Die Lebensläufe der GEC-Mitglieder (Stand: 31. Dezember 2025) sind auf der PATRIZIA Website zu finden: <https://www.patrizia.ag/de/unser-unternehmen/fuehrungsteam/>.

ESG Governance

Im Geschäftsjahr 2025 fungierte das GEC weiterhin als oberstes Entscheidungsgremium für die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA und übernahm die Aufsicht über ESG-Themen. Zur Stärkung der operativen Umsetzung hat PATRIZIA im Jahr 2025 einen eigenen ESG Council eingerichtet. Dieser dient als Implementierungs- und Koordinationsforum und bringt bereichsübergreifende Expertinnen und Experten aus dem gesamten Unternehmen zusammen, um ESG-Initiativen voranzutreiben und den Fortschritt bei der Erreichung strategischer Ziele sicherzustellen. Der ESG Council ersetzt die bisherige ESG-Committee-Struktur und spiegelt den integrierten Ansatz von PATRIZIA wider, Nachhaltigkeit konsequent in die Investitions- und Unternehmensaktivitäten zu integrieren.

Im Geschäftsjahr 2025 hat PATRIZIA weiterhin ein Rahmenwerk für ESG-KPIs gepflegt und verbessert. Dazu gehörte auch die Berichterstattung an das GEC. Dieses Rahmenwerk legt messbare Ziele für relevante Abteilungen fest und verfolgt die Fortschritte anhand vereinbarter KPIs, darunter Dekarbonisierung, Vielfalt und Inklusion sowie Governance-Standards. Die Berichterstattung bleibt auf höchster Ebene verankert, wobei dem GEC regelmäßig Updates zur Überwachung und Rechenschaftspflicht vorgelegt werden.

Der ESG Council

Im Jahr 2025 hat PATRIZIA den ESG Council als bereichsübergreifendes Gremium mit einem klaren Mandat zur Steuerung gruppenweiter operativer ESG-Themen neu aufgestellt, und baut damit auf dem ehemaligen ESG Committee auf. Der Council tagt seit Juni vierteljährlich und ist verantwortlich für die Überwachung nichtfinanzieller KPIs, konzernweiter Richtlinien und Kontrollsysteme, der Gruppenberichterstattung sowie für die Auseinandersetzung mit neuen regulatorischen und investorenbezogenen Anforderungen. Unter dem Vorsitz des Head of Investment Management Sustainability vereint der ESG Council hochrangige Vertreterinnen und Vertreter aus allen Geschäftsbereichen und stellt damit einen kooperativen und integrierten Ansatz für Nachhaltigkeit innerhalb der Organisation sicher. Diese weiterentwickelte Governance-Struktur unterstreicht PATRIZIAs Anspruch, ESG-Prinzipien fest in den operativen Abläufen und Entscheidungsprozessen zu verankern und so langfristige Wertschöpfung sowie regulatorische Konformität zu unterstützen.

Der ED&I Council

Der ED&I Council steuert die konzernweite Agenda von PATRIZIA zu allen Fragen der Gleichberechtigung, der Diversität und der Inklusion („ED&I“) und unterstützt das kontinuierliche Engagement der PATRIZIA für ED&I-Angelegenheiten. Er identifiziert aufkommende Markttrends und Investorenanforderungen in Bezug auf ED&I und fördert aktiv deren Umsetzung innerhalb der Organisation. Darüber hinaus ist der ED&I Council dafür verantwortlich, die Mitarbeiter der PATRIZIA über ED&I-Themen zu informieren und sicherzustellen, dass alle Mitarbeiter informiert und eingebunden sind. Der ED&I Council ist auch federführend bei der Entwicklung und Aktualisierung von Unternehmensrichtlinien und -praktiken, die mit der ED&I-Strategie von PATRIZIA übereinstimmen, und stellt sicher, dass diese Werte in der Unternehmenskultur verankert werden. Darüber hinaus beaufsichtigt der ED&I Council die Erstellung und Verbreitung von Berichten und Mitteilungen zu ED&I an Investoren und andere Interessenträger und sorgt so für Transparenz und Rechenschaftspflicht. In Abstimmung mit verschiedenen Abteilungen, einschließlich der Personalabteilung, der Rechtsabteilung und der Compliance-Abteilung, identifiziert der ED&I Council wichtige ED&I-Themen und unterstützt deren Umsetzung, um ein integratives und gerechtes Arbeitsumfeld in der gesamten Organisation zu fördern. Die Struktur des ED&I Council wurde 2025 überprüft, wobei die überarbeitete Struktur 2026 umgesetzt werden soll. Aufgrund der laufenden Überprüfung fanden im Berichtszeitraum 2025 keine Sitzungen des Council statt; die Mitglieder blieben jedoch über andere Mitarbeiterressourcengruppen und ED&I-Initiativen aktiv engagiert.

Das Sustainability Team

Das Sustainability Team ist in die Investment Division eingebettet und berichtet an den Co-Head of Investment Management. Die Division wird von einem geschäftsführenden Direktor geleitet, welcher die Aufsicht über nachhaltigkeitsbezogene Themen sicherstellt. Das Sustainability Team ist für die Entwicklung von Prozessen verantwortlich, die notwendig sind, um eine gute ESG-Performance von Unternehmen und Fonds im Vergleich zu den Nachhaltigkeitszielen der Unternehmen in den AUM zu gewährleisten und die erfolgreiche Integration von ESG-Aspekten in den Anlageprozess sicherzustellen. Das Sustainability Team hat den geschäftsführenden Direktoren im Jahr 2025 Bericht erstattet. Das Sustainability Team berücksichtigt IROs bei der Überwachung der Nachhaltigkeitsstrategie von PATRIZIA. Dies spiegelt sich in Governance-Praktiken wider, wie beispielsweise der obligatorischen Genehmigung potenzieller Transaktionen im Rahmen des Investment Committee-Prozesses sowie der vierteljährlichen Übermittlung von Nachhaltigkeitsrisiken an den Risikotracker. Im Jahr 2025 berichtete das Sustainability Team dem Vorstand über Nachhaltigkeitsinformationen, darunter Informationen zu Nachhaltigkeitsrisiken und Fortschritten bei der Zielerreichung.

Nachhaltigkeitsstrategie

PATRIZIA hat im Rahmen seiner Nachhaltigkeitsstrategie vier Unternehmensziele definiert, um globale Herausforderungen anzugehen und eine langfristige Wertschöpfung zu fördern. In Übereinstimmung mit bewährten Verfahren wurden diese übergeordneten Ziele im Jahr 2025 überprüft und als weiterhin hochrelevant bestätigt. Das Impact-Ziel wurde geringfügig angepasst, um den aktuellen Ambitionen und dem Engagement von PATRIZIA besser Rechnung zu tragen.

- Führender Impact-Investor in Real Assets werden, mit einem substantiellen Anteil der AUM in Impact-Investments
- Ab 2025 führender nachhaltiger Investor in Real Assets mit einem konsistenten PRI-Fünf-Sterne-Rating werden
- Arbeitgeber der Wahl im Real-Assets-Sektor sein, in dem sich alle Mitarbeitenden eingebunden, repräsentiert und fair wertgeschätzt fühlen
- Netto-Null-CO₂-Emissionen in den eigenen Unternehmensaktivitäten und im Real-Assets-Portfolio bis 2040 oder früher erreichen, mit dem klaren Anspruch, die Umsetzung so zügig voranzutreiben, wie es externe Rahmenbedingungen und Interessenträger-Anforderungen zulassen

Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme (GOV-3)

Mit Wirkung zum 1. Januar 2025 wurden Nachhaltigkeitsziele in das Vergütungssystem der geschäftsführenden Direktoren von PATRIZIA integriert. Das Vergütungssystem umfasst neben finanziellen Zielen für den Short-Term Incentive Plan (STIP) auch ESG-KPIs sowie neben finanziellen Zielen für den Long-Term Incentive Plan (LTIP) ebenfalls ESG-KPIs.

Die ESG-KPIs für STIP werden innerhalb der Unternehmensziele mit 10% gewichtet, wodurch sich die Gewichtung der Finanzziele innerhalb der Unternehmensziele von 100% im Jahr 2024 auf 90% im Jahr 2025 verringert. Diese setzen sich aus einem Ziel von 5% im Bereich sozialer Wirkung zusammen, gemessen anhand von ehrenamtlichen bzw. freiwilligen Engagement-Aktivitäten, sowie aus einem Ziel von 5% im Bereich verantwortungsvolles Investieren, gemessen anhand des PRI-Ratings von PATRIZIA.

Die ESG-KPIs für LTIP haben eine Gewichtung von 15%, wodurch sich die Gewichtung der finanziellen Ziele von 100% im Jahr 2024 auf 85% im Jahr 2025 verringert. Diese setzt sich zusammen aus einem Ziel von 7,5% für Impact-Investments, einem Ziel von 5% für Frauen in Führungspositionen und einem Ziel von 2,5% für die Reduktion von Treibhausgasemissionen, gemessen anhand der Energieausweis-Ratings (Energy Performance Certificates).

Die Einbeziehung eines ESG-Faktors in den STIP gilt ab 2025 auch für alle anderen Mitarbeiter und Führungskräfte von PATRIZIA, basierend auf dem Leitprinzip, dass das Vergütungssystem der Vorstandsmitglieder denselben Grundsätzen folgt wie das für alle anderen Mitarbeiter und Führungskräfte von PATRIZIA implementierte System.

Die Quantifizierung dieser fünf nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erfolgt im Wirtschaftsbericht im Abschnitt „Vergleich des Geschäftsjahres 2025 – tatsächliche und prognostizierte Geschäftsentwicklung“.

Erklärung zur Sorgfaltspflicht im Bereich der Nachhaltigkeit (GOV-4)

Die folgende Tabelle zeigt, wo in der nichtfinanziellen Konzernerklärung der PATRIZIA Informationen zum Due Diligence-Prozess zu finden sind.

Erklärung zur Sorgfaltspflicht

Kernelemente zur Sorgfaltspflicht	Spezifisches ESRS zur Abbildung	Abschnitte der nichtfinanziellen Konzernerklärung	Referenzseiten in der nichtfinanziellen Konzernerklärung
Verankerung der Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie	ESRS 2 GOV-2	ESRS 2 – 2. Governance	Seite 24
	ESRS 2 GOV-3	ESRS 2 – 2. Governance	Seite 26
	ESRS 2 SBM-3	ESRS 2 – 3. Strategie	Seite 33
Einbindung der betroffenen Interessengruppen	ESRS 2 GOV-2	ESRS 2 – 2. Governance	Seite 24
	ESRS 2 SBM-2	ESRS 2 – 3. Strategie	Seite 29
	ESRS 2 IRO-1	ESRS 2 – 2. Governance	Seite 40
	ESRS 2 MDR-P	ESRS E1 Klima Wandel	Seite 66
		ESRS S1 Eigene Belegschaft	Seite 76
		ESRS G1 Unternehmensführung	Seite 90
Identifizierung und Bewertung der negativen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt	ESRS IRO-1	ESRS 2 – 2. Governance	Seite 40
	ESRS 2 SBM-3	ESRS 2 – 3. Strategie	Seite 33
Ergreifung von Maßnahmen gegen negative Auswirkungen auf Mensch und Umwelt	ESRS 2 MDR-A	ESRS E1 Klima Wandel	Seite 66
		ESRS S1 Eigene Belegschaft	Seite 76
		ESRS G1 Unternehmensführung	Seite 90
Verfolgung der Wirksamkeit dieser Bemühungen	ESRS 2 MDR-M	ESRS E1 Klima Wandel	Seite 66
		ESRS S1 Eigene Belegschaft	Seite 76
	ESRS 2 MDR-T	ESRS E1 Klima Wandel	Seite 66
		ESRS S1 Eigene Belegschaft	Seite 76

Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung (GOV-5)

PATRIZIA begann mit der Erstellung der nichtfinanziellen Konzernerklärung, nachdem die DMA fertiggestellt und die Prüfer beauftragt worden waren. Das Sustainability Team holte Informationen von anderen internen PATRIZIA-Teams und auch aus der nachgelagerten Wertschöpfungskette ein und schrieb sie in Word-Dokumente. PATRIZIA schickte dann Word-Dokument-Entwürfe an die jeweiligen PATRIZIAner, um die Kapitel zu überprüfen und sicherzustellen, dass die Daten von mehr als einer Person überprüft und verifiziert wurden, um Fehler und Betrug zu verhindern. Diese internen Kontrollsysteme stellten auch die Vollständigkeit und Integrität der Daten in der Nachhaltigkeitsberichterstattung sicher und sorgten dafür, dass alle relevanten Daten erfasst und korrekt dargestellt wurden. PATRIZIA verfügte über keinen formellen Ansatz zur Risikobewertung in Bezug auf die nichtfinanzielle Konzernerklärung und identifizierte daher keine Risiken oder Strategien zur Risikominderung. Mehrere Teams haben an der Überarbeitung der ESRS-Kapitel mitgewirkt, darunter das Sustainability Team, Investor Relations, Human Resources und Group Reporting und Consolidation. Der vollständige Bericht wurde anschließend vom Prüfungsausschuss, dem CFO und dem Leiter der Investment Division, die beide geschäftsführende Direktoren sind, als auch dem Audit Committee geprüft.

Strategie

Marktposition, Strategie, Geschäftsmodell(e) und Wertschöpfungskette (SBM-1)

Eine Beschreibung des Geschäftsmodells, einschließlich der angebotenen Produkte und Dienstleistungen, der Kunden und regionalen Plattformen, der Umsatzgenerierung sowie der Segmente, findet sich im Kapitel Geschäftsmodell im Lagebericht. Eine Beschreibung der Wertschöpfungskette findet sich im Abschnitt „Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärungen (BP-1)“. Die Mitarbeiterzahl nach Regionen findet sich im Abschnitt „Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens (S1-6)“.

Weitere Einzelheiten zur Strategie sind im Kapitel Konzernstrategie im Lagebericht dargestellt.

PATRIZIAs angepasste mittelfristige Strategie, die am 26. Juli 2024 bekannt gegeben wurde, integriert Nachhaltigkeit weiter in das Kerngeschäftsmodell und die Wertschöpfungskette des Unternehmens, indem sie sich auf fünf zentrale Wachstumsbereiche konzentriert: Living, Value-add-Strategien, Re-Infra und Smart City Solutions, europäische Infrastruktur und die unabhängige Advantage Investment Partners Plattform. Das Unternehmen will bis 2030 AUM von 100 Mrd. EUR erreichen und dabei seine Wachstumsambitionen mit nachhaltigen Investitionen für seine Kunden in Einklang bringen.

Im Jahr 2023 führte PATRIZIA eine DMA durch und schloss diese 2024 ab. Dabei wurden der Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft, die Abschwächung des Klimawandels und das physische Klimarisiko als die wichtigsten IROs ermittelt. Im Jahr 2025 wurde die DMA aktualisiert, um die fortgesetzte Übereinstimmung mit den ESRS-Anforderungen und den sich wandelnden Erwartungen der Stakeholder sicherzustellen. PATRIZIA identifiziert weiterhin den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft, den Klimaschutz und physische Klimarisiken als die wichtigsten Umwelt-IROs. Eine vollständige Übersicht ist in SBM-3 zu finden.

Die Investitionsphilosophie der PATRIZIA, die hinter der mittelfristigen Strategie steht, wird von den vorübergehenden „DUEL“-Megatrends – Digital, Urban, Energy und Living Transition – angetrieben, die die Vision des Unternehmens von einer Welt im Wandel unterstreichen. Diese Trends stimmen in hohem Maße mit den bedeutenden und wichtigen IROs überein, die in der DMA identifiziert wurden, insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel und die Dekarbonisierung.

Der **digitale Wandel** mit Fortschritten wie Echtzeitkonnektivität und KI bietet neue Möglichkeiten zur Optimierung der Energieeffizienz, zur Umsetzung intelligenter Gebäudelösungen und zum Management von Kohlenstoffemissionen bei Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen. Diese Technologien sind von entscheidender Bedeutung für die Abschwächung klimabezogener Risiken, indem sie nachhaltigere und widerstandsfähigere Betriebsmodelle ermöglichen.

Urban Transition betont die Rolle der Städte als Drehscheiben für Innovationen, intelligente Technologien und Dekarbonisierungsbemühungen. Da PATRIZIA in urbane Zentren investiert, wird die Integration grüner Infrastruktur und energieeffizienter Gebäude zu einer Kernkomponente, um die Risiken durch regulatorische Veränderungen und steigende Standards zur Kohlenstoffreduzierung abzufedern. Chancen ergeben sich durch die Entwicklung nachhaltiger städtischer Räume, die den wachsenden Anforderungen an ein kohlenstoffarmes Lebens- und Arbeitsumfeld gerecht werden.

Die **Energy Transition** ist ein zentrales Element der Net Zero Carbon Strategie von PATRIZIA (weitere Informationen finden Sie im Kapitel zum Klimawandel (ESRS E1)), um den Risiken des Klimawandels und der globalen Erwärmung zu begegnen, indem Investitionen in erneuerbare Energien und nachhaltige Energieerzeugungslösungen umgeschichtet werden. Dieser Übergang birgt sowohl Risiken – wie z.B. den regulatorischen Druck zur Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks – als auch Chancen für Investitionen in die Infrastruktur für erneuerbare Energien und grüne Energiespeichertechnologien.

Die **Living Transition**, die durch die demografische Veränderung und den Bedarf an intelligentem Wohnraum angetrieben wird, steht im Einklang mit den Bemühungen von PATRIZIA, nachhaltige Lebensräume zu schaffen. Durch die Priorisierung energieeffizienter, intelligenter und kohlenstoffarmer Wohnprojekte kann PATRIZIA die Risiken im Zusammenhang mit steigenden Energiekosten und strengeren Kohlenstoffvorschriften mindern und gleichzeitig die Chancen nutzen, um den sich entwickelnden Verbrauchervünschen nach nachhaltigen, modernen Wohnlösungen gerecht zu werden.

Die Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren (Reponsible Investment Policy) von PATRIZIA bildet die Grundlage für den Ansatz der ESG-Integration und nachhaltigen Investments. Die Richtlinie spiegelt das starke Engagement von PATRIZIA für verantwortungsbewusste Geschäftspraktiken, gesellschaftliche Wertschöpfung und eine Kultur wider, die den Einzelnen, die Gemeinschaft und die Umwelt respektiert. Sie wird vom ESG Council verwaltet und legt klare Grundsätze und Leitlinien fest, darunter Unternehmensstandards, geschäftseinheitsspezifische Anforderungen und einen Rahmen für wirkungsorientierte Investitionen. Die Richtlinie gilt für die eigenen Aktivitäten und Investitionsaktivitäten von PATRIZIA im Immobilien- und Infrastrukturbereich. Sie bietet einen strukturierten Ansatz zur Einbettung von ESG-Aspekten in die Entscheidungsfindung und trägt dazu bei, Risiken zu managen und Chancen zu nutzen, die eine widerstandsfähige langfristige Performance unterstützen. Von allen Mitarbeitern wird erwartet, dass sie sich in ihrer Arbeit an diesen Grundsätzen orientieren und so die Kultur der Verantwortung und Nachhaltigkeit von PATRIZIA stärken. Die Richtlinie ist in dem internen Portal und auf der Website des Unternehmens für externe Interessenträger verfügbar. Zusätzliche Abschnitte bieten maßgeschneiderte Leitlinien für einzelne Geschäftsbereiche, wie in der folgenden Tabelle dargestellt.

Anwendungsbereiche der Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren

Richtlinienabschnitt	Immobilien	Infrastruktur (Eigenkapital)	Infrastruktur (Fremdkapital)	Infrastruktur (börsennotiert)
PATRIZIA-Ansatz	X	X	X	X
Übergreifende Grundsätze	X	X	X	X
Unternehmensrichtlinien (eigene Geschäftstätigkeit)	X	X	X	X
Immobilien	X			
Infrastruktur (Eigenkapital)		X		
Infrastruktur (börsennotiert)				X
Impact Investing	X	X		X

PATRIZIA kategorisiert seine Umsatzerlöse nicht nach ESRS-Sektoren (European Sustainability Reporting Standards), da solche Sektoren im Rahmen der Finanzberichterstattung des Unternehmens nicht festgelegt oder definiert wurden. Das Unternehmen stellt jedoch eine ergänzende Aufschlüsselung seiner gesamten Umsatzerlöse gemäß IFRS 8 „Geschäftssegmente“ bereit, die im Kapitel Segmentberichterstattung im Anhang zum Konzernabschluss zu finden ist.

PATRIZIA arbeitet mit Immobilien- und Infrastrukturmanagern zusammen, um den täglichen Betrieb zu überwachen, die Qualität der Vermögenswerte zu erhalten und auf die Bedürfnisse der Mieter einzugehen. Diese Aktivitäten integrieren Nachhaltigkeitsaspekte, um die langfristige Widerstandsfähigkeit zu unterstützen. Die nachgelagerte Wertschöpfungskette umfasst auch Marketingstrategien zur Gewinnung von Mietern und die Beauftragung von Immobilienverwaltern für die Verwaltung von Vermietung und Instandhaltung.

Mieter und Endnutzer sind wichtige Interessenträger. PATRIZIA entwickelt Strategien, um sie zu gewinnen und zu binden, darunter die Aushandlung von Mietbedingungen, die Verwaltung der Mieterfluktuation und die Aufrechterhaltung einer gesunden Auslastung von Wohn-, Gewerbe- und Industrieimmobilien. Zu den strategischen Initiativen zur Steigerung des Vermögenswerts gehören Renovierungen, Nachrüstungen und die Neupositionierung von Immobilien, um der Marktnachfrage gerecht zu werden, ergänzt durch Nachhaltigkeitsmaßnahmen wie die Erlangung von Zertifizierungen und die Umsetzung von Effizienz- und Dekarbonisierungsverbesserungen.

Wenn Bau-, Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, werden diese so konzipiert, dass das volle Potenzial der Immobilie ausgeschöpft wird und sie mit den Investitionszielen in Einklang stehen. In dieser Phase werden Bauunternehmer, Architekten, Ingenieure und Stadtplaner beauftragt, Genehmigungen von lokalen Behörden eingeholt und lokale Gemeinden konsultiert. Compliance und Nachhaltigkeit bleiben zentrale Aspekte, um sicherzustellen, dass Projekte alle geltenden Gesetze, Vorschriften, Regelungen und Umweltstandards erfüllen und Praktiken beinhalten, die die Auswirkungen auf die Umwelt minimieren.

Zu den Ergebnissen, Erfolgen und erwarteten Vorteilen für die Interessenträger gehören nachhaltiges Wachstum und eine verbesserte Marktposition für Investoren von PATRIZIA (Aktieninvestoren), was potenzielle Dividendenerträge und Kursgewinne begünstigt. Die Mitarbeiter profitieren von Beschäftigungsmöglichkeiten und beruflicher Weiterentwicklung, während die lokalen Gemeinden von Innovationen, sozial verantwortlichen Anlagepraktiken und kooperativem Engagement profitieren.

PATRIZIA ist nicht im Bereich fossiler Brennstoffe tätig und erzielt keine Einnahmen aus Kohle oder Öl. Das Unternehmen hat nur minimale Einnahmen aus gasbezogenen Aktivitäten innerhalb seiner Infrastruktur-AUM. Daher betrifft nur ein unwesentlicher Teil der Aktivitäten von PATRIZIA taxonomiekonforme wirtschaftliche Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilem Gas. Einzelheiten zu den minimalen Einnahmen von PATRIZIA aus Aktivitäten im Zusammenhang mit Kernenergie und fossilem Gas im Rahmen seines Infrastruktur-AUM finden Sie in der Taxonomie-Offenlegung.

Interessen und Standpunkte der Interessenträger (SBM-2)

PATRIZIA steht in regelmäßigem Austausch mit den Interessenträgern, die von ihren Geschäftsaktivitäten am stärksten betroffen sind. Das Unternehmen verpflichtet sich zu Transparenz und stellt relevante Daten und Leistungskennzahlen zur Verfügung, um Vertrauen aufzubauen und gleichzeitig Einblicke in die Interessen und Perspektiven der Interessenträger zu gewinnen. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Art der Engagement-Aktivitäten, ihren Zweck und die erzielten Ergebnisse. Das Feedback der Interessenträger fließt in die Due-Diligence-Prozesse und die Wesentlichkeitsbewertung von PATRIZIA ein, wie in IRO-1 beschrieben. Zu den wichtigsten Interessenträger-Gruppen von PATRIZIA zählen Fondsinvestoren und Kunden, Mitarbeiter, Analysten und Aktieninvestoren sowie Mieter.

Engagement der Interessengruppen

Interessenträger-Gruppe	Engagement Aktivität	Zweck des Engagements	Ergebnis des Engagements
Fondsanleger und Kunden	- Regelmäßige Fondsinvestoren-Meetings.	- Die Erwartungen der Investoren an Nachhaltigkeitsthemen zu verstehen.	- Ein vertrauensvolles Verhältnis zu Investoren und Kunden
	- Standardisiertes quartalsweises ESG-Risikoreporting an alle Investoren.	- Verbesserung der Transparenz zwischen PATRIZIA und Investoren.	- Verstärkter Informationsfluss zwischen PATRIZIA und Investoren.
	- Regelmäßige ESG-Veranstaltungen für alle deutschen Investoren zur Vorstellung von Innovationen, Vorschriften und Strategien.	- Verantwortungsvolle Investoren anziehen.	- Informierte Investitionsentscheidungen
	- Makroökonomische Forschung und Investitionstrends.	- Aufklärung und Verbesserung der Kenntnisse zu relevanten Themen.	
	- Regelmäßiges Engagement in den sozialen Medien und Veröffentlichung von ESG-bezogenen Artikeln und Inhalten auf der PATRIZIA Website.		
	- Aufforderungen zur		

	- Einreichung von Vorschlägen oder Fragebögen von Investoren. - Jährliche Investorenkonferenzen der Infrastrukturfonds (sofern anwendbar)		
Analysten und Aktionäre	- Veröffentlichung des PATRIZIA Geschäftsberichts (einschließlich der nichtfinanziellen Konzernerkklärung), des Nachhaltigkeitsberichts und der Quartalsberichte. - Kapitalmarkttag - Regelmäßige Telefonkonferenzen, die sich mit der strategischen und finanziellen Entwicklung des Konzerns befassen. - Regelmäßige Roadshows und Konferenzen zur Präsentation von PATRIZIA sowie zusätzliche Treffen und Telefonate mit Analysten und Aktionären. - Jährliche Hauptversammlungen. - Überprüfung von PATRIZIA durch Ratingagenturen wie MSCI, ISS und Sustainalytics überprüfen PATRIZIA.	- Verbesserung der Transparenz zwischen PATRIZIA und den Aktionären. - Verantwortungsvolle Investoren anziehen. - Die Erwartungen der Investoren in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen zu verstehen. - Erleichterung von Diskussionen und Gesprächen zwischen der Geschäftsführung und den Aktionären.	- Gewährleistung von Transparenz hinsichtlich der Geschäftsentwicklung und Nachhaltigkeit gegenüber den Aktionären.
Mitarbeiter	- Es wurden Employee Resource Groups (ERGs) eingerichtet. - Interne Kommunikation, wie der monatliche Business Update Call und der Newsletter PAT AT A GLANCE. - Das Intranet für Mitarbeiter befasst sich mit Personalpolitik, Fortbildung sowie Entwicklung und dient als Ort der Zusammenarbeit. - Mitarbeiter können sich unter anderem über die PATRIZIA Foundation ehrenamtlich engagieren. - Jährliche Überprüfungen der ESG-Leistungen beinhalten ESG-KPIs. - Regelmäßige interne und externe ESG-Schulungen. - Arbeitnehmervertretungen in Form eines Europäischen Arbeitnehmerforums (EEF) und eines lokalen Betriebsrats in Frankfurt	- Die Wahrnehmung und die Erfahrungen der Mitarbeiter mit der Arbeit bei PATRIZIA zu gewinnen, um ein bevorzugter Arbeitgeber zu werden. - Eine Kultur der Entwicklung, der offenen Kommunikation und der Philanthropie zu fördern.	- Entwickelt eine Kultur des offenen Dialogs. - Hält die Mitarbeiter auf dem Laufenden über die Fortschritte von PATRIZIA, Richtlinien und Schulungen. - Sicherstellen, dass sich die Mitarbeiter einbezogen und fair bewertet fühlen, mit abgestimmten Anreizen, die die Leistung maximieren.

Mieter	- Kommunikation mit den Mietern per Video, ESG-Leitlinien, Umfragen, Treffen und Veranstaltungen. - Umsetzung der Grünen Klausel bei fast allen neuen Mietverträgen und Verlängerungen. - Nutzung von Engagement-Plattformen von Drittanbietern (Apps) zum Aufbau von Wohngemeinschaften.	- Fördern nachhaltiger Praktiken bei Vermögenswerten und Stärkung des Verständnisses der Mieter für ESG. - Den Mietern wird eine Plattform geboten, um ihre Meinungen und Ansichten zu äußern.	- Zusammenarbeit und Entwicklung weiterer Initiativen zur Mieterbindung und nachhaltiger Praktiken.
Immobilienmanagement-Teams	- Jährlich stattfindende Treffen mit den Hausverwaltungsteams, bei denen alle vermögensrelevanten Themen, einschließlich Nachhaltigkeitsthemen, besprochen werden. - Service Level Agreements werden umgesetzt, um die Abstimmung zu Nachhaltigkeitsthemen sicherzustellen.	- Verständnis für die Erwartungen von Immobilienverwaltern in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen.	- Entwicklung weiterer nachhaltiger Initiativen für Vermögenswerte. - Die Nachhaltigkeitsstrategie von PATRIZIA auf Asset-Ebene verankern.
Lieferanten und Auftragnehmer	- Anwendung des PATRIZIA-Verhaltenskodex für Lieferanten.	- Einfluss nachhaltigen Verhaltens, einschließlich Menschen- und Arbeitsrechte, entlang der gesamten Lieferkette.	- Einhaltung der PATRIZIA-Werte hinsichtlich des Schutzes von Mensch und Umwelt.
Gemeinden	- Freiwilligenarbeit der Mitarbeiter, unter anderem bei der PATRIZIA Foundation (bis zu 1% der Arbeitszeit kann für die Unterstützung einer gemeinnützigen Organisation mit wohltätigem Zweck verwendet werden). - Koordination mit dem lokalen Betriebspartner zur Durchführung von Aktivitäten zur Einbindung der Gemeinschaft, wie z.B. Umfragen in der Gemeinde.	- Ermutigung von Mitarbeitern zu philanthropischem Verhalten.	- Entwicklung einer Kultur des Gebens an die Gemeinschaft.

Geschäftspartner	- Jährliche ESG-Umfragen, die an alle lokalen operativen Partner versandt werden, um die ESG-Leistung zu bewerten; Weitergabe der Vergleichsergebnisse. - Aktive Zusammenarbeit mit Partnern durch Beratung zu Verbesserungen, Diskussion von Trends, Strategien und Best Practices über Anlageklassen und Regionen hinweg. - Regelmäßige Treffen mit Partnern in Impact-Fonds zur Überwachung von Impact-KPIs (z.B. Energieeffizienz, Reduzierung des CO₂-Ausstoßes, Umsetzung sozialer Programme). - Koordination des Engagements in der Gemeinschaft, einschließlich Aktivitäten wie Umfragen in der Gemeinschaft.	- Verständnis der Erwartungen von Geschäftspartnern in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen. - Moderation von Diskussionen und Gesprächen zwischen PATRIZIA und Geschäftspartnern.	- Verbesserung der Transparenz zwischen PATRIZIA und Geschäftspartnern.
Lokale Gebietskörperschaften	- Bei Renovierungen arbeitet PATRIZIA mit den Gemeinden zusammen, um sicherzustellen, dass die Arbeiten mit den örtlichen Vorschriften, Normen und Nachhaltigkeitszielen übereinstimmen. - Gegebenenfalls berücksichtigt PATRIZIA die Bedürfnisse der Gemeinschaft und die Erschwinglichkeit von Wohnraum als Teil unserer umfassenderen Impact-Strategie.	- Einhaltung lokaler Vorschriften und Standards sicherzustellen, indem die erforderlichen Genehmigungen eingeholt, Lizenzen erworben und Projekte an soziale und ökologische Prioritäten angepasst werden, um so zu lokalen Plänen und positiven Ergebnissen für die Gemeinschaft beizutragen.	- Einhaltung der örtlichen Vorschriften und Normen.
Gremien der Industrie	- Unterzeichner des NZAM, CDP, UNGC und der PRI. - PATRIZIA ist in verschiedenen regionalen Branchenverbänden – INREV, RICS, AREF, ZIA, BVI, ULI, um nur einige zu nennen – als	- Verbesserung der Nachhaltigkeitsakkreditierung und des Rufs von PATRIZIA. - Benchmarking des PATRIZIA Nachhaltigkeitsansatzes.	- Angleichung an bewährte Praktiken und Standards der Branche.
Portfolio-Unternehmen	- Regelmäßiger Austausch von Operating Partners, Asset Management und Sustainable Transformation Teams mit dem Management der Portfoliounternehmen. - Nachhaltigkeits-Workshops vor Ort. - Engagement bei der ESG-Datenerfassung, einschließlich Schulungen zum neuen Datenerfassungssystem.	- Förderung des Verständnisses der Portfoliounternehmen für Nachhaltigkeit.	- Steigerung der Datenerfassung für PATRIZIA und leistungsfähigere Anlagen.

Das 2024 eingeführte Betriebsmodell umfasst vier Divisionen, die alle Geschäftsbereiche des Unternehmens verwalten: die Executive Division, die CFO Division, die Investment Division und die Client Division. Jede Division folgt einer vergleichbaren Divisionsstruktur mit speziellen Funktionen für ihren jeweiligen Geschäftsbereich auf globaler und regionaler Ebene, wird von einem geschäftsführenden Direktor geleitet, welcher Mitglied des GEC ist, und unterstützt die konsistente Zusammenarbeit mit wichtigen Interessengruppen in der gesamten Organisation.

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell(en) (SBM-3)

Die im Rahmen der DMA ermittelten wesentlichen IROs der PATRIZIA sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Jedes wesentliche Thema wurde dann in der nichtfinanziellen Konzernklärung in den jeweiligen Kapiteln näher beschrieben.

Wie bereits erwähnt, hat PATRIZIA im Jahr 2025 seinen Prozess zur DMA verfeinert, um die fortlaufende Übereinstimmung mit den ESRS-Anforderungen sicherzustellen und eine genaue Darstellung der Geschäftsaktivitäten von PATRIZIA SE zu gewährleisten. Die Überprüfung begann mit einer Analyse der vorherigen DMA und des Geschäftsberichts 2024, ergänzt durch eine Peer-Studie. Da sich keine wesentlichen Änderungen in den Geschäfts- und/oder Berichterstattungsaktivitäten von PATRIZIA ergeben hatten, wurden die im Jahresbericht 2024 offengelegten Themen als Ausgangsbasis für die Longlist herangezogen. Der Verfeinerungsprozess umfasste eine erste Überprüfung durch das Nachhaltigkeitsteam, gefolgt von einer Sitzung unter der Leitung des ESG-Council. Eine vollständige Beschreibung des DMA-Prozesses finden Sie unter IRO-1.

PATRIZIA hat jede Auswirkung, jedes Risiko und jede Chance in Bezug auf Unterthemen weiter analysiert. In der folgenden Tabelle werden die wesentlichen Themen näher beschrieben. Weitere Informationen darüber, wie PATRIZIA auf die Auswirkungen aller IROs reagiert, ist in den ESRS-Kapiteln des Berichts zu finden. Alle IROs in der Tabelle wurden im Berichtsjahr vom Sustainability Team behandelt.

Wesentliche Themen

Wesentliche Themen		Zeithorizont			Wertschöpfungskette		
ESRS Thema	Beschreibung	Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig	Vor- gelagert	Eigene Tätigkeiten	Nach- gelagert
E1 Klimawandel							
Anpassung an den Klimawandel - Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft							
Positive Auswirkungen	- Beitrag zur Dekarbonisierung auf Systemebene durch Investitionen in die Infrastruktur für die Energiewende, einschließlich der Erzeugung erneuerbarer Energien und unterstützender Technologien.	X				X	X
Risiko	- Höhere Betriebs- und Kapitalkosten aufgrund verschärfter Klima- und Energieeffizienzvorschriften sowie technische Herausforderungen im Zusammenhang mit der Einführung kohlenstoffarmer Technologien. - Mögliche Bußgelder, Verzögerungen bei der Genehmigungserteilung oder Risiken aufgrund von Verstößen sowie erhöhter Ressourcenbedarf (internes oder externes Fachwissen).	X				X	X
Chance	- Geringerer Energieverbrauch und reduzierte Betriebskosten zur Steigerung der Mieternachfrage, was zu höheren Nettobetriebserträgen und einer besseren Anlageperformance führt. - Potenzial für eine Wertsteigerung, da effiziente, klimafreundliche Vermögenswerte eine stärkere Nachfrage und geringere Risikoprämien aufweisen. - Verbesselter Zugang zu Kapital, da Investoren zunehmend Vermögenswerte und Manager mit glaubwürdigen Dekarbonisierungsstrategien und Engagements in Bereichen der Energiewende bevorzugen.	X				X	X

Anpassung an den Klimawandel - Physisches Klimarisiko

Positive Auswirkungen	-	Verbesserte Widerstandsfähigkeit von Vermögenswerten durch vorausschauende physische Risikobewertungen und proaktives Management identifizierter Risiken.					
	-	Geringere Anfälligkeit gegenüber extremen Wetterbedingungen und Überhitzung durch Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt, naturbasierte Lösungen und verbesserte Gebäudestruktur.	X			X	X
	-	Unterstützung der lokalen Widerstandsfähigkeit und geringere Belastung der Infrastruktur durch erneuerbare Energien vor Ort, Wassersparmaßnahmen und andere ressourceneffiziente Designentscheidungen.					
Negative Auswirkungen	-	Bau-, Sanierungs- und Betriebsaktivitäten können zu einer erhöhten Belastung der Ökosysteme und der lokalen Infrastruktur beitragen, was Umweltbelastungen wie Wasserknappheit, Überschwemmungsrisiko und Hitzeanfälligkeit verschärfen kann.					X
Risiko	-	Höhere Betriebs- und Reparaturkosten aufgrund häufigerer und schwerwiegenderer chronischer Klimabedingungen (z.B. Hitzestress, Dürre, Wasserknappheit, Anstieg des Meeresspiegels)					
	-	Mögliche Einnahme- oder Vermögensverluste, wenn Standorte aufgrund von Klimaauswirkungen an Attraktivität oder Rentabilität verlieren. Höhere Kosten und technische Komplexität im Zusammenhang mit der Verbesserung der Energieeffizienz und der Senkung des Verbrauchs.	X			X	X
	-	Wachsende regulatorische und marktbezogene Erwartungen an kohlenstoffarme Mobilität und widerstandsfähige Gebäudeeigenschaften (z.B. Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln).					
Chance	-	Reduzierte Emissionen und verbesserte Umweltbilanz durch den Einsatz kohlenstoffarmer Materialien, innovativer Heiz- und Kühltechnologien und naturbasierter Designlösungen.					
	-	Geringerer Energieverbrauch und niedrigere Betriebskosten durch energieeffiziente Modernisierungen, was zu einem höheren Nettobetriebsergebnis und einer besseren Finanzleistung führt.	X				X
	-	Zugang zu sauberer, kostengünstigerer Energie durch die Beschaffung erneuerbarer Energien und die Erzeugung vor Ort.					
	-	Wachsende Verfügbarkeit von Kapital für nachhaltige und widerstandsfähige Sachwerte und Infrastruktur für die Energiewende.					

Abschwächung der Veränderung des Klimawandels

Positive Auswirkungen	-	Reduzierung des Energieverbrauchs und der damit verbundenen Emissionen durch Effizienzsteigerungen und Gebäudeoptimierung.	X					X
Risiko	-	Zunehmender Druck zur Senkung des Energieverbrauchs und der Energieintensität, was zu Kosten für Verbesserungen und technologische Herausforderungen führt.	X					X
Chance	-	Steigende Nachfrage nach kohlenstoffarmen Mobilitäts- und Energielösungen (z.B. Laden von Elektrofahrzeugen, Zugang zu sauberer Energie), was die Attraktivität für Nutzer und die Wettbewerbsfähigkeit erhöht.						
	-	Geringere Betriebskosten und verbesserte Vermögensperformance durch energieeffiziente Modernisierungen.	X					
	-	Reduzierte Emissionen und verbesserte Widerstandsfähigkeit durch verstärkte Nutzung erneuerbarer und kohlenstoffarmer Energiequellen.						
ESRS S1 Eigene Belegschaft			Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig	Vor- gelagert	Eigene Tätigkeiten	Nach- gelagert

Arbeitsbedingungen

Positive Auswirkungen	-	Gute Arbeitsbedingungen (wie eine angemessene Vergütung, eine ausgewogene Work-Life-Balance, Entwicklungsmöglichkeiten, ein ergonomisches Arbeitsumfeld, Gesundheit und Sicherheit, transparente Kommunikation und eine integrative Kultur) führen zu gesünderen und zufriedeneren Mitarbeitern, die einen positiven Beitrag für ihre Gemeinschaften leisten. Mitarbeiter, die von guten Arbeitsbedingungen profitieren, engagieren sich eher in gemeinnützigen Aktivitäten und Freiwilligenarbeit und fördern so den sozialen Zusammenhalt.	X				X	
	-	Mangelhafte Arbeitsbedingungen können zu chronischen Gesundheitsproblemen bei den Mitarbeitern führen, die Belastung für das öffentliche Gesundheitswesen erhöhen und die allgemeine Lebensqualität in der Gemeinschaft verringern.	X				X	
Negative Auswirkungen	-	Wird dem Wohlbefinden zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt, kann dies zu psychischen und physischen Gesundheitsproblemen wie Stress, Angstzuständen, Depressionen, Herzkrankungen, Bluthochdruck und Fettleibigkeit führen. Dies belastet die Gesundheitssysteme zusätzlich und verschlechtert den allgemeinen Gesundheitszustand der Bevölkerung. Darüber hinaus kann es weitreichende Auswirkungen auf die Fähigkeit der Arbeitnehmer haben, einen Beitrag zur Gesellschaft zu leisten.	X				X	
	-	Die Vernachlässigung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Mitarbeiter kann zu höheren Fehlzeiten und einer höheren Belastung der Gesundheitssysteme führen.	X				X	
	-	Hohe Fluktuationsraten und eine geringere Produktivität aufgrund schlechter Arbeitsbedingungen können	X				X	

	zu wirtschaftlicher Instabilität innerhalb des Unternehmens und der Gemeinschaft führen, da die lokale Wirtschaft für Arbeitsplätze und Wirtschaftswachstum vom Erfolg der Unternehmen abhängig ist.					
Risiko	- Ein Mangel an Fokus auf günstige Arbeitsbedingungen, insbesondere auf das Wohlbefinden, verringert das Engagement und die Produktivität der Mitarbeiter, da sich die Arbeitnehmer unterbewertet und nicht unterstützt fühlen. Ein geringeres Engagement und eine geringere Produktivität der Mitarbeiter aufgrund schlechter Gesundheits- und Wohlfühlinitiativen können zu höheren Fehlzeiten führen, was die Kosten durch geringere Produktivität oder die Einstellung von Zeitarbeitskräften erhöht.	X				X
	- Schlechte Arbeitsbedingungen tragen zur Unzufriedenheit am Arbeitsplatz bei und erhöhen die Personalfuktuation und die Kosten, die mit der Rekrutierung, Einstellung und Schulung neuer Mitarbeiter verbunden sind.	X				X
Chance	- Gute Arbeitsbedingungen, einschließlich sicherer Arbeitsplätze, komfortabler Arbeitsplätze, angemessener Ressourcen und fairer Vergütung, steigern die Produktivität und Effizienz der Mitarbeiter und führen zu höherer Leistung und Profitabilität. Darüber hinaus kann die Priorisierung von Gesundheit und Wohlbefinden durch Initiativen wie Unterstützung bei psychischen Problemen und Wohlfühlprogramme Fehlzeiten und chronische Krankheiten reduzieren, was wiederum die Personal- und Gesundheitskosten senken kann.	X				X
	- Ein Fokus auf das Wohlbefinden führt zu mehr Engagement und Zufriedenheit der Mitarbeiter, da sich die Arbeitnehmer geschätzt und unterstützt fühlen, was wiederum zu höherer Produktivität und niedrigeren Fluktuationskosten führt.	X				X
	- Positive Arbeitsbedingungen führen zu einer höheren Arbeitszufriedenheit, wodurch die Fluktuationsrate sinkt und wertvolle Talente und Kenntnisse im Unternehmen bleiben, wodurch die Kosten für die Rekrutierung, Einstellung und Schulung neuer Mitarbeiter sinken.	X				X
Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle						
Positive Auswirkungen	- Die Förderung von Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung (durch ED&I-Schulungen, (ERGs), ED&I-Richtlinien, Förderung einer Kultur der Diversität und integrativer Entwicklungsmöglichkeiten) trägt dazu bei, gesellschaftliche Ungleichheiten abzubauen. PATRIZIA gewährleistet eine faire Behandlung (durch vielfältige Führungsqualitäten, flexible Arbeitsregelungen, transparente ED&I-Richtlinien, Mitarbeiterressourcengruppen, ED&I-Schulungen und Mentorenprogramme und trägt zu einer gerechteren Gesellschaft bei, in der Chancen für alle zugänglich sind, unabhängig von ihrem Hintergrund.	X				X

Negative Auswirkungen	- Ungleichheit und Diskriminierung am Arbeitsplatz können soziale Spaltungen und Spannungen aufrechterhalten und zu einer weniger kohärenten und stärker fragmentierten Gesellschaft führen.	X				X	
	- Diskriminierung hindert talentierte Menschen daran, einen vollen Beitrag zur Wirtschaft und Gesellschaft zu leisten, was zu einem Verlust an potenziellem Innovations- und Wirtschaftswachstum führt.	X				X	
Risiko	- Ungleichheit und Diskriminierung schaffen ein toxisches Arbeitsumfeld, das zu einer Verschlechterung der Arbeitsmoral, Motivation und Loyalität der Mitarbeiter führt.	X				X	
	- Diskriminierende Praktiken setzen das Unternehmen rechtlichen Herausforderungen aus, einschließlich Klagen, Geldstrafen und Vergleichen. Darüber hinaus können sie dem Ruf des Unternehmens schaden und der Marke des Unternehmens schaden, was zu Kunden- und Umsatzverlusten führt.	X				X	
Chance	- Die Gewährleistung von Nichtdiskriminierung zieht eine große Bandbreite an Kandidaten an und bereichert das Unternehmen mit unterschiedlichen Perspektiven und innovativen Ideen. Eine vielfältige Belegschaft bringt eine Vielzahl von Perspektiven und Ideen mit sich, treibt Innovationen voran und führt potenziell zu neuen Produkten, Dienstleistungen und Märkten.	X				X	
	- Ein Ruf für Fairness und Inklusion zieht Spitzentalente an, senkt die Einstellungskosten und erhöht die Qualität der Einstellungen.	X				X	
	- Die Förderung von Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung fördert ein unterstützendes und integratives Arbeitsumfeld, steigert die Arbeitsmoral und Motivation der Mitarbeiter und führt zu einer höheren Produktivität der Mitarbeiter, was mit einer höheren finanziellen Leistung verbunden ist.	X				X	
ESRS S4 Verbraucher und Endnutzer		Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig	Vor- gelagert	Eigene Tätigkeiten	Nach- gelagert
Informationsbezogene Auswirkungen für Verbraucher und/oder Endnutzer							
Positive Auswirkungen	- Die Achtung der Privatsphäre von Endnutzern und Unternehmen schafft Vertrauen, was wiederum zu kooperativen Gemeinschaften führt.	X					X
Risiko	- Wenn man Verbrauchern und Endnutzern keinen ausreichenden Zugang zu hochwertigen Informationen gewährt und ihre Privatsphäre nicht respektiert, kann dies zu einem Reputations- oder Rechtsrisiko führen und aufgrund des Verlusts von Mietern zu einem Wert- oder Umsatzrückgang.	X					X
Chance	- Wenn Mieter Zugang zu genauen Informationen haben, schafft dies Vertrauen zwischen ihnen und dem Unternehmen und ermöglicht es ihnen, fundierte Entscheidungen zu treffen. Diese Transparenz kann zu stärkeren Beziehungen und einer höheren Zufriedenheit führen, sodass Mieter eher gehalten werden und ähnliche Mieter anziehen.	X					X

Persönliche Sicherheit von Verbrauchern und/oder Endnutzern							
Positive Auswirkungen	-	Durch die Bereitstellung sicherer und gesunder Lebensbedingungen für alle trägt sie dazu bei, soziale und wirtschaftliche Ungleichheiten zu verringern und die Gesundheit der Bevölkerung zu verbessern. Dies kann die Belastung der Gesundheitssysteme verringern, die Lebensqualität verbessern und dazu beitragen, Ungleichheiten abzubauen.	X				X
Risiko	-	Reputations- oder rechtliche Risiken durch Missachtung der Sicherheit und Gesundheit von Verbrauchern und Endnutzern, was zu einem Wert- oder Umsatzrückgang aufgrund von Mieterverlusten führt.	X				X
Chance	-	Wert- oder Umsatzsteigerung durch bessere Mieterbindung und -rekrutierung.	X				X
Soziale Inklusion von Verbrauchern und/oder Endnutzern							
Chance	-	Durch die Entwicklung erschwinglicher Wohnprojekte durch PATRIZIA wird die soziale Eingliederung gefördert, indem man mit den Mietern in Kontakt tritt und Gemeinschaftsräume schafft. Dies kann auch zu einer Steigerung der Umsatzerlöse und des Werts der Projekte führen, da die Mieter besser gebunden werden.	X				X
ESRS G1 Unternehmenpolitik			Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig	Vorgelagert	Eigene Tätigkeiten
Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers)							
Positive Auswirkungen	-	Förderung von Transparenz, Rechenschaftspflicht und ethischem Verhalten in allen Branchen und Institutionen. Dazu gehören das Whistleblowing-System, der jährliche Zugang zu Informationen in PATRIZIA-Berichten und eine klare Kommunikation mit den Interessengruppen über Whistleblowing-Systeme und den Wertekodex.	X				X
Management der Beziehungen zu den Lieferanten, einschließlich der Zahlungspraktiken							
Positive Auswirkungen	-	Durch die Förderung kooperativer und langfristiger Beziehungen zu Lieferanten fördern Unternehmen das Wirtschaftswachstum und sorgen für stabilere Lieferketten. Zusammenarbeit führt zu Innovation und Effizienz, was die Produktivität steigert und die Verfügbarkeit grundlegender Dienstleistungen ermöglicht.	X				X
Negative Auswirkungen	-	Ein schlechtes Lieferantenmanagement, einschließlich unfairer Zahlungspraktiken, kann zu wirtschaftlicher Instabilität und Ausbeutung von Arbeitnehmern führen und untergräbt den fairen Handel und die Ethik.	X				X
Risiko	-	Die Nichteinhaltung bewährter Geschäftspraktiken bei der Verwaltung der Lieferantenbeziehungen kann zu einem Reputations- und Rechtsrisiko für die Lieferkette führen, was wiederum Betriebsstörungen, höhere Betriebskosten, Strafen für Terminüberschreitungen oder Umsatzverluste nach sich ziehen kann.	X				X

Chance	- Kosteneinsparungen durch eine zuverlässige Lieferkette von PATRIZIA, die einen Verhaltenskodex für Lieferanten unterzeichnet und positive Geschäftspraktiken fördert. Dies führt zu einer höheren Profitabilität, einer verbesserten betrieblichen Effizienz und der Schaffung eines Wettbewerbsvorteils.	X				X
Korruption und Bestechung						
Positive Auswirkungen	- Indem PATRIZIA oder ihre zugrunde liegenden Investmentgesellschaften öffentlich bekannt geben, ob sie in Korruptions- und Bestechungskonflikte verwickelt waren oder davon betroffen waren, fördert dies eine transparentere und fairere Gesellschaft, was zu Wirtschaftswachstum und einem weltweit gestärkten Vertrauen in Institutionen führt.	X				X
Risiko	- Reputations- und rechtliche Risiken sowie Schäden durch die Nichteinhaltung bewährter Geschäftspraktiken, Anti-Korruptions- und Anti-Bestechungsregeln und -praktiken.	X				X
Chance	- Nutzen Sie die Chancen, die sich aus einer Kultur ergeben, die frei von Korruption und Bestechung ist. Zu den Chancen gehören ein verbessertes Ansehen und Vertrauen bei den Interessengruppen, die Einhaltung von Vorschriften zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten, Bußgeldern und die Schaffung einer korruptionsfreien Kultur sowie das Potenzial für höhere Investitionen von Investoren, die nach Unternehmen mit ethischen Praktiken suchen.	X				X
Unternehmenskultur						
Positive Auswirkungen	- Die Förderung einer starken Unternehmenskultur, die auf Integrität, Zusammenarbeit und Verantwortungsbewusstsein basiert, stärkt das Engagement und Vertrauen der Mitarbeitenden, was zu nachhaltigem Wachstum führt und die Beziehungen zu den Interessenträgern festigt. Eine werteorientierte Kultur leistet einen positiven Beitrag zur Gesellschaft, indem sie ethisches, integratives und verantwortungsbewusstes Verhalten fördert und die Mitarbeitenden dazu ermutigt, über die Organisation hinaus Wirkung zu erzielen.	X				X
Risiko	- Reputations- und operationelle Risiken können entstehen, wenn eine starke Unternehmenskultur nicht konsequent aufrechterhalten wird, was zu Lücken in der Unternehmensführung, verminderter Compliance und potenzieller Unzufriedenheit der Interessenträger führen kann.	X				X
Chance	- Die Vermittlung einer zweckorientierten und integrativen Kultur zieht vielfältige Talente an, fördert Innovationen und verankert Nachhaltigkeitsprinzipien, was zu einer gesteigerten Wettbewerbsfähigkeit und langfristiger Wertschöpfung führt.	X				X

Nach der Aktualisierung der DMA haben sich die wesentlichen IROs im Vergleich zum vorherigen Berichtszeitraum geändert. Wie bereits erwähnt, hat PATRIZIA auf der Grundlage der aktualisierten DMA die folgenden Themen als nicht wesentlich eingestuft:

- E2 – Umweltverschmutzung
- E3 – Wasser- und Meeresressourcen
- E4 – Biologische Vielfalt und Ökosysteme
- S2 – Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette
- S3 – Betroffene Gemeinschaften

Darüber hinaus wurde das folgende Unterthema unter G1 – Geschäftsverhalten als wesentlich identifiziert:

- Unternehmenskultur

Die oben genannten wesentlichen Auswirkungen stammen nicht direkt aus dem Geschäftsmodell des Unternehmens, stehen jedoch in engem Zusammenhang mit dem strategischen Ziel, ein smart Real Asset Manager zu werden. Wenn diese Auswirkungen nicht effektiv gesteuert werden, könnten sie die Verwirklichung dieser Ziele behindern, da sie alle mit den „DUEL“-Megatrends – Digital, Urban, Energy und Living Transition – zusammenhängen, die die Vision des Unternehmens von einer Welt im Wandel unterstreichen. Diese Trends stehen in engem Zusammenhang mit den wichtigen, die in der DMA identifiziert wurden, insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel und die Dekarbonisierung, was die Widerstandsfähigkeit der Strategie und des Geschäftsmodells von PATRIZIA unterstreicht. PATRIZIA hat keine Resilienzanalyse seiner Strategie und seines Geschäftsmodells durchgeführt. In den letzten 41 Jahren hat PATRIZIA jedoch durch Internationalisierung, einer wachsenden Vielfalt an Immobilien- und Infrastruktur-Anlageklassen und die Nähe zu den Vermögenswerten, um Mehrwert zu schaffen, Erfolg und Wachstum erzielt. Die DUEL-Megatrends, auf die sich PATRIZIA derzeit konzentriert, zielen darauf ab, PATRIZIA zu einem weltweit führenden Real-Asset-Manager machen.

Management von Auswirkungen, Risiken und Chancen (IRO)

Angaben zum Prozess der Wesentlichkeitsbewertung

Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen (IRO-1)

PATRIZIA hat mit Unterstützung eines externen Beraters im Jahr 2023 eine DMA gemäß den Anforderungen des ESRS durchgeführt und 2024 abgeschlossen. Die DMA war ein erster Schritt zur Angleichung an die CSRD und zur Ermittlung der für das Unternehmen wesentlichen ESG-Themen. Ausführliche Informationen zu diesem Prozess finden Sie im Jahresbericht 2024. Im Jahr 2025 wurde die DMA vom ESG-Council aktualisiert. Wesentliche Themen wurden anhand der Auswirkungen des Unternehmens auf den Planeten und die Menschen (sowohl positive als auch negative) sowie anhand der Risiken und Chancen, denen das Unternehmen ausgesetzt ist, bewertet. Nach ihrer Identifizierung werden die wesentlichen Themen in der jährlichen Offenlegung berichtet, wie in dieser nichtfinanziellen Konzernklärung zu sehen ist.

Die ESG-Themen wurden zunächst vom Nachhaltigkeitsteam von PATRIZIA zusammengestellt und vom ESG Council formell geprüft. Die Longlist der relevanten ESG-Themen (basierend auf der ESRS-Klassifizierung) wurde aus den Themen abgeleitet, über die PATRIZIA zuvor in seinem Jahresbericht 2024 berichtet hatte.

Der ESG Council war aufgrund der breiten Palette von Interessenträgern (wie Personalwesen, Rechtsabteilung, Investor Relations, Fondsmanagement), die für verschiedene Komponenten der Wertschöpfungskette repräsentativ sind, ein geeigneter Rahmen für den Workshop zur Prüfung, Bewertung und Validierung der Wesentlichkeit der Themen. Da die aktualisierte Wesentlichkeitsbewertung auf den Ergebnissen der vorherigen DMA basierte, wurden interne Interessenträger bewusst als Stellvertreter für externe Interessenträger-Gruppen ausgewählt, um Kontinuität und fundierte Entscheidungen zu gewährleisten. Diese Vertreter wurden aufgrund ihres Fachwissens und ihrer direkten Erfahrung in der Zusammenarbeit mit externen Parteien ausgewählt. Beispielsweise vertrat das Investor-Relations-Team die Aktionäre von PATRIZIA aufgrund seines umfassenden Verständnisses der Prioritäten, Erwartungen und Anliegen der Investoren und ihrer Berater.

Zu den internen Kontrollverfahren zur Ermittlung der wesentlichen IROs gehörte die Aufsicht durch den Leiter Investment Management Sustainability und den Leiter Investor Relations, die die DMA durchführten und die Ressourcen ihres Teams zur Erstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung nutzten.

In Übereinstimmung mit ESRS 1 wurde die Schwere der Auswirkungen anhand der Faktoren Ausmaß, Reichweite und Irreversibilität (bei negativen Auswirkungen) bewertet. Die finanzielle Wesentlichkeit wurde auf der Grundlage der finanziellen und reputationsbezogenen Auswirkungen von Risiken und Chancen sowie regulatorischer Erwägungen bewertet. Alle IROs wurden anhand des folgenden Ansatzes bewertet:

- Wesentlichkeit der Auswirkung = Maximum aus (Ausmaß, Reichweite, Irreversibilität) × Wahrscheinlichkeit
- Finanzielle Wesentlichkeit = finanzielle Auswirkung × Wahrscheinlichkeit

Die Mindestwesentlichkeitsschwelle für die Aufnahme von Themen wurde auf eine Mindestpunktzahl von drei auf einer Fünf-Punkte-Skala festgelegt, um sicherzustellen, dass nur Themen mit bedeutender Relevanz als wesentlich für die Berichterstattung angesehen wurden.

ESRS S4 – Verbraucher und Endnutzer wurde während der aktualisierten DMA als wesentlich identifiziert. Gemäß den Übergangsbestimmungen der Delegierten Verordnung (EU) 2023/2772 der Kommission, die die CSRD ergänzt, ist PATRIZIA jedoch nicht verpflichtet, für den aktuellen Berichtszeitraum detaillierte Angaben zu diesem Thema zu machen. Diese Ausnahmeregelung ist Teil der „Quick-Fix“-Maßnahmen der EU, die eine schrittweise Umsetzung der ESRS-Anforderungen erleichtern sollen. PATRIZIA wird S4 weiterhin beobachten und beabsichtigt, nach Ablauf der Übergangsfrist vollständige Angaben zu machen.

Die folgenden Themen wurden als nicht wesentlich eingestuft. Die Tabelle enthält die Gründe für ihren Ausschluss (einzeln und gesamt) und erläutert, wie der Fokus auf wesentliche Themen gelegt wurde, die für die Geschäftstätigkeit, die Interessenträger und das regulatorische Umfeld relevant sind. Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass das Unternehmen bei diesen Themen keine wesentlichen positiven oder negativen Auswirkungen auf Menschen oder den Planeten hat und auch keinen wesentlichen Risiken oder Chancen in diesem Zusammenhang ausgesetzt ist. Es wurden keine weiteren Annahmen getroffen.

Nicht-wesentliche ESRS-Themen

Thema	Unterthema	Begründung
ESRS E2 Umweltverschmutzung	Luftverschmutzung	Als Investmentmanager für Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen hat PATRIZIA keine operative Kontrolle über industrielle Prozesse, die typischerweise Luft-, Wasser- oder Bodenverschmutzung verursachen.
	Wasserverschmutzung	
	Bodenverschmutzung	
		Immobilienvermögen hat im Gegensatz zu Produktions- oder Industrieunternehmen eine relativ geringe Umweltbelastung in Bezug auf diese Verschmutzungsarten.
	Verschmutzung von lebenden Organismen und Nahrungsressourcen	Verschmutzungen durch Mieter oder indirekte Quellen sind nicht wesentlich, da die Rolle von PATRIZIA als Investmentmanager die direkte Kontrolle über die betrieblichen Aktivitäten in den Gebäuden einschränkt.
		PATRIZIA ist im Bereich Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen tätig. Die Aktivitäten des Unternehmens beinhalten keine direkten Interaktionen mit landwirtschaftlichen oder Lebensmittelproduktionssystemen, bei denen die Verschmutzung von Nahrungsressourcen ein wesentliches Problem darstellen könnte. Daher ist die Verschmutzung, die sich auf lebende Organismen und Nahrungsketten auswirkt, im Zusammenhang mit den Tätigkeiten des Unternehmens nicht relevant.
	Besorgniserregende Stoffe	Die Verwendung besorgniserregender Stoffe steht in erster Linie im Zusammenhang mit Fertigungs- und Industrieprozessen. Als Investmentmanager, der in einer Büroumgebung tätig ist, ist PATRIZIA nur in geringem Maße mit solchen Stoffen konfrontiert. Ein Restrisiko während der Due Diligence ist selten und wird durch strenge Compliance- und Abhilfemaßnahmen gemindert, sodass dieses Thema für PATRIZIA unerheblich ist.
ESRS E3 Wasser- und Meeresressourcen	Besonders besorgniserregende Stoffe	Die Verwendung von besonders besorgniserregenden Stoffen ist in der Regel mit Branchen wie der Chemie-, Pharma- oder Schwerindustrie verbunden.
	Mikroplastik	Die Produktion und Freisetzung von Mikroplastik sind in erster Linie mit Branchen wie Textilien, Verpackungen und Konsumgütern verbunden. Als Investmentmanager trägt PATRIZIA nicht zur Verschmutzung durch Mikroplastik bei.
	Meeresressourcen	Die Immobilien- und Infrastrukturaktivitäten von PATRIZIA sind landgebunden und haben keine Auswirkungen auf die Meeresumwelt, sodass dieses Thema für den Betrieb nicht wesentlich ist.
	Wasser	Wasserbezogene Auswirkungen sind vor allem in Sektoren wie der Landwirtschaft und der Schwerindustrie von hoher Bedeutung. Für einen Investmentmanager mit überwiegend bürobasierten Tätigkeiten ist der direkte Wasserverbrauch gering und daher nicht wesentlich. Auf Asset-Ebene bestehen etwaige Betroffenheiten lediglich indirekt und sind hauptsächlich mit den Aktivitäten von Mietern oder mit Bauphasen in Entwicklungsprojekten verbunden. Diese Risiken werden als niedrig eingeschätzt und durch Gebäudedesignstandards, die Einhaltung regulatorischer Anforderungen sowie die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Wassereffizienz gemindert.

ESRS E4 Biologische Vielfalt und Ökosysteme	Auswirkungen auf den Zustand der Arten	
	Direkte Auswirkungen der biologischen Vielfalt	Die Kerntätigkeiten im Bereich Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen konzentrieren sich auf urbane und bebaute Umfelder, wobei Entwicklungsprojekte überwiegend auf Brownfield-Flächen und nicht in natürlichen Lebensräumen stattfinden. Dadurch werden direkte Auswirkungen auf Arten und Ökosysteme erheblich begrenzt.
	Auswirkungen auf den Umfang und Zustand von Ökosystemen	Etwaige verbleibende Betroffenheiten sind indirekter Natur und werden durch die Einhaltung regulatorischer Vorgaben, Umweltverträglichkeitsprüfungen sowie entsprechende Design- und Planungsstandards gesteuert.
	Auswirkungen und Abhängigkeiten von Ökosystemleistungen	
ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	Abfälle	Abfallerzeugung und -management sind für Sektoren mit groß angelegten Produktionsprozessen oder hohem Materialverbrauch relevanter. Dies sind keine operativen Bereiche von PATRIZIA.
	Ressourcenzuflüsse, einschließlich Ressourcennutzung	Als Investmentmanager mit Schwerpunkt auf Sachwerten erfolgt die Ressourcennutzung indirekt und steht in erster Linie im Zusammenhang mit nachgelagerten Aktivitäten wie Immobilienentwicklung und dem Betrieb von Portfoliounternehmen. Dieser Verbrauch ist im Vergleich zu ressourcenintensiven Sektoren wie dem verarbeitenden Gewerbe oder der Schwerindustrie unerheblich.
	Ressourcenabflüsse im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen	Das Geschäftsmodell von PATRIZIA umfasst weder die Herstellung physischer Güter noch ressourcenintensive Dienstleistungen.
ESRS S1 Eigene Belegschaft	Sonstige arbeitsbezogene Rechte	Das Unterthema „Sonstige arbeitsbezogene Rechte“ unter ESRS S1 Eigene Belegschaft ist für PATRIZIA nicht wesentlich, da das Unternehmen in Regionen mit strengen Arbeitsgesetzen tätig ist, die Zwangs- oder Kinderarbeit verbieten. Darüber hinaus stellen die soliden internen Richtlinien und Compliance-Maßnahmen von PATRIZIA sicher, dass die Rechte aller Mitarbeiter geschützt sind, wodurch die mit diesen Themen verbundenen Risiken weiter gemindert werden.
ESRS S3 Betroffene Gemeinschaften	Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte der Gemeinschaften	Als Investmentmanager hat PATRIZIA keinen wesentlichen operativen Einfluss auf Aktivitäten, die die wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Rechte von Gemeinschaften betreffen. Mögliche Auswirkungen sind indirekter Natur und ergeben sich in erster Linie durch Mieter, Betreiber oder Entwicklungsaktivitäten, die den lokalen Gesetzen und regulatorischen Anforderungen unterliegen.
	Bürgerliche und politische Rechte von Gemeinschaften	Als Unternehmen, das sich auf Immobilien und Infrastruktur konzentriert, überschneidet sich die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA nicht mit Fragen im Zusammenhang mit bürgerlichen und politischen Rechten. Diese Themen sind eher für Unternehmen relevant, die in Sektoren mit erheblichen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften tätig sind oder in direkten Kontakt mit zivilen oder politischen Einrichtungen stehen.
	Rechte indigener Völker	Die Vermögenswerte von PATRIZIA befinden sich überwiegend in städtischen oder entwickelten Märkten, in denen die Präsenz indigener Völker begrenzt ist. Daher ist es unwahrscheinlich, dass die Aktivitäten von PATRIZIA Auswirkungen auf die Rechte indigener Völker haben.
ESRS G1 Unternehmensführung	Tierschutz	Tierschutzbelange sind für Branchen wie Landwirtschaft, Lebensmittelproduktion oder Einzelhandel relevanter. PATRIZIA ist keinen Aktivitäten ausgesetzt, die den Tierschutz beeinträchtigen.
	Politische und Lobbyarbeit	Während politisches Engagement und Lobbyarbeit für einige Unternehmen von Bedeutung sein können, ist PATRIZIA nicht wesentlich an Aktivitäten beteiligt, die ein großes politisches Engagement oder Lobbyarbeit erfordern. Der Fokus auf das Investment Management im Gegensatz zu Sektoren wie Energie oder Technologie hat die Beteiligung an der Gestaltung politischer Agenden eingeschränkt, sodass dieses Thema nicht wesentlich ist.

PATRIZIA identifiziert und bewertet Risiken und Chancen mit potenziellen finanziellen Auswirkungen anhand eines strukturierten Risikoinventarisierungsprozesses. Die Ergebnisse werden in einem Risikokatalog dokumentiert, der einen Überblick und eine detaillierte Beschreibung der relevanten Risikokategorien und Risikotypen definiert und enthält. Der Risikokatalog beschreibt die Art jedes Risikos und legt beispielhafte Kontroll- und Minderungsmaßnahmen fest. PATRIZIA hat die relevanten IROs der DMA berücksichtigt und im Risikokatalog abgebildet. Alle Risiken mit wesentlichen Auswirkungen sind zu melden und im Risikotracker-Tool von PATRIZIA zu erfassen. Zur Überwachung der Risiken richtet die Risikomanagementabteilung von PATRIZIA ein periodisches Berichtswesen ein, das sicherstellt, dass die identifizierten Risiken regelmäßig analysiert und bewertet werden und dass die Angemessenheit und Wirksamkeit der implementierten Risikokontrollmaßnahmen über ein Risikoverantwortlichen-System gesteuert und überwacht werden.

Im Rahmen der DMA, bewertete PATRIZIA die Auswirkungen anhand ihrer Wahrscheinlichkeit, die von höchst unwahrscheinlich bis unmittelbar bevorstehend reichte. Die Auswirkungen wurden auch anhand ihrer Bedeutung und ihres Umfangs bewertet. Für die Wesentlichkeit der Auswirkungen wurde die Bedeutung der Auswirkungen auf einer Skala von minimal bis absolut und ihr Umfang von begrenzt bis absolut bewertet. Darüber hinaus wurde der irreparable Charakter der Auswirkungen bewertet, der von relativ leicht zu beheben bis irreversibel reichte. Für die finanzielle Wesentlichkeit wurden die potenziellen finanziellen Auswirkungen auf einer Skala von unbedeutend bis kritisch bewertet. Diese Bewertungsskalen und die zugrunde liegende Methodik ermöglichten es PATRIZIA, zu bestimmen, welche nachhaltigkeitsbezogenen IROs für die Berichterstattung wesentlich sind. Der Prozess zur Identifizierung, Bewertung und Steuerung der IROs blieb gegenüber dem vorangegangenen Berichtszeitraum unverändert.

In ESRS enthaltene von der Nachhaltigkeitserklärung des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten (IRO-2)

Die folgende Tabelle enthält die als wesentlich identifizierten ESRS-Offenlegungspflichten sowie Verweise auf die entsprechenden Seitenzahlen oder Erläuterungen zu Auslassungen. Bestimmte Offenlegungspflichten sind übergreifend und umfassen Datenpunkte, die aus anderen EU-Rechtsvorschriften abgeleitet wurden. Gegebenenfalls sind die entsprechenden Rechtsvorschriften in der Tabelle angegeben.

Verpflichtung zur Offenlegung

Verpflichtung zur Offenlegung	verwandte Datenpunkte und Querschnittsthemen der EU-Gesetzgebung	Seitenangabe
ESRS 2 Allgemeine Angaben		
BP-1 Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärungen	n/a	Seite 20
BP-2 Angaben im Zusammenhang mit spezifischen Umständen	n/a	Seite 23
GOV-1 Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	Diversität der Geschlechter im Verwaltungsrat – SFDR, Benchmark-Verordnung	Seite 24
GOV-2 Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen	Prozentsatz der unabhängigen Verwaltungsratsmitglieder – Benchmark-Verordnung	Seite 24
GOV-3 Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	n/a	Seite 26
GOV-4 Erklärung zur Sorgfaltspflicht im Bereich der Nachhaltigkeit	Erklärung zur Sorgfaltspflicht – SFDR	Seite 27
GOV-5 Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung	n/a	Seite 27
SBM-1 Strategie, Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette	Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen, chemischer Produktion, umstrittenen Waffen sowie Anbau und Produktion von Tabak – SFDR, Säule 3 und Benchmark-Verordnung	Seite 27
SBM-2 Interessen und Standpunkte der Interessenträger	n/a	Seite 29
SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	n/a	Seite 33
IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	n/a	Seite 40
IRO-2 In ESRS enthaltene von den Nachhaltigkeitserklärungen des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten		Seite 43

ESRS E1 Klimawandel		
ESRS 2 GOV-3 Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	n/a	Seite 26
E1-1 Übergangsplan für den Klimaschutz	Übergangsplan zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2050 – EU-Klimagesetz	
	Unternehmen, die von den an Paris ausgerichteten Benchmarks ausgenommen sind – Säule 3 und Benchmark-Verordnung	Seite 62
ESRS 2 SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell(en)	n/a	Seite 65
ESRS 2 IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	n/a	Seite 66
E1-2 Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	n/a	Seite 70
E1-3 Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten Kennzahlen und Ziele	n/a	Seite 70
E1-4 Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen – SFDR, Säule 3, Benchmark-Referenz	Seite 71
E1-5 Energieverbrauch und Energiemix	Energieverbrauch aus fossilen Quellen, aufgeschlüsselt nach Quellen – SFDR	
	Energieverbrauch und -mix – SFDR	
	Energieintensität im Zusammenhang mit Aktivitäten in Sektoren mit hoher Klimaauswirkung – SFDR	Seite 72
E1-6 THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	Brutto-THG-Emissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie der gesamten THG-Emissionen – SFDR, Säule 3 und Benchmark-Verordnung	
	Brutto-THG-Emissionsintensität – SFDR, Säule 3 und Benchmark-Verordnung	Seite 72
E1-7 Entnahme von Treibhausgasen und Projekte zur Verringerung von Treibhausgasen, finanziert über CO ₂ -Zertifikate	THG-Entfernung und CO ₂ -Gutschriften – EU-Klimagesetz	Nicht zutreffend für PATRIZIA
E1-8 Interne CO ₂ -Bepreisung	n/a	Nicht zutreffend für PATRIZIA
E1-9 Erwartete finanzielle Effekte wesentlicher physischer Risiken und Übergangsrisiken sowie potenzielle klimabezogene Chancen	Exposition des Benchmark-Portfolios gegenüber klimabedingten physischen Risiken – Benchmark-Verordnung	
	Aufschlüsselung der Geldbeträge des akuten und chronischen physischen Risikos – Säule 3	
	Aufschlüsselung des Buchwerts des Immobilienvermögens nach Energieeffizienzklassen – Säule 3	Nutzung der Überungsregeln
	Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen – Benchmark-Regulierung	

ESRS S1 Eigene Belegschaft		
ESRS 2 SBM-2 Interessen und Standpunkte der Interessenträger	n/a	Seite 76
ESRS 2 SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	Risiko von Zwangsarbeit – SFDR Risiko von Kinderarbeit – SFDR	Seite 76
S1-1 Strategien im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft	Verpflichtung zur Einhaltung der Menschenrechte – SFDR Due-Diligence-Richtlinien zu Themen, die von der ILO behandelt werden – Benchmark-Regulierung Prozesse und Maßnahmen zur Verhinderung von Menschenhandel – SFDR Richtlinie oder Managementsystem zur Verhütung von Arbeitsunfällen – SFDR	Seite 78
S1-2 Verfahren zur Einbeziehung eigener Arbeitskräfte und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen	n/a	Seite 79
S1-3 Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die eigene Arbeitskräfte Bedenken äußern können	Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden/Reklamationen – SFDR	Seite 80
S1-4 Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zur Minderung wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze	n/a	Seite 81
S1-5 Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	n/a	Seite 83
S1-6 Merkmale der Beschäftigten des Unternehmens	n/a	Seite 83
S1-7 Merkmale der nicht angestellten Beschäftigten in der eigenen Belegschaft des Unternehmens	n/a	Seite 86
S1-8 Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog	n/a	Seite 86
S1-9 Diversitätsparameter	n/a	Seite 86
S1-10 Angemessene Entlohnung	n/a	Seite 87
S1-11 Sozialschutz	n/a	Seite 87
S1-12 Menschen mit Behinderungen	n/a	Seite 87
S1-13 Parameter für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung	n/a	Seite 88
S1-14 Parameter für Gesundheitsschutz und Sicherheit	Anzahl der Todesfälle sowie Anzahl und Rate der Arbeitsunfälle – SFDR und Benchmarking-Verordnung Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle, Todesfälle oder Krankheit verlorenen Arbeitstage – SFDR	Seite 88
S1-15 Parameter für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	n/a	Seite 88
S1-16 Vergütungsparameter (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)	Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Lohngefälle – SFDR- und Benchmark-Verordnung Überhöhte Vergütung von CEOs – SFDR	Seite 89
S1-17 Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten	Diskriminierungsvorfälle – SFDR Nichteinhaltung der UNGPs zu Wirtschaft und Menschenrechten und der OECD-Leitlinien – SFDR- und Benchmark-Verordnung	Seite 89

ESRS S4 Verbraucher und Endnutzer			
ESRS 2 SBM-2 Interessen und Standpunkte der Interessenträger	n/a	S4-Datenpunkte werden nicht dargestellt, da PATRIZIA einen Phasenansatz anwendet.	
ESRS 2 SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	n/a	S4-Datenpunkte werden nicht dargestellt, da PATRIZIA einen Phasenansatz anwendet.	
S4-1 Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern	n/a	S4-Datenpunkte werden nicht dargestellt, da PATRIZIA einen Phasenansatz anwendet.	
S4-2 Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen	n/a	S4-Datenpunkte werden nicht dargestellt, da PATRIZIA einen Phasenansatz anwendet.	
S4-3 Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher und Endnutzer Bedenken äußern können	n/a	S4-Datenpunkte werden nicht dargestellt, da PATRIZIA einen Phasenansatz anwendet.	
S4-4 Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	n/a	S4-Datenpunkte werden nicht dargestellt, da PATRIZIA einen Phasenansatz anwendet.	
S4-5 Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	n/a	S4-Datenpunkte werden nicht dargestellt, da PATRIZIA einen Phasenansatz anwendet.	
ESRS G1 Unternehmensführung			
ESRS 2 GOV-1 Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	n/a		Seite 90
ESRS IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	n/a		Seite 90
G1-1 Strategien in Bezug auf Unternehmenspolitik und Unternehmenskultur	Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption – SFDR		
	Schutz von Hinweisgebern – SFDR		Seite 91
G1-2 Management der Beziehungen zu Lieferanten	n/a		Seite 92
G1-3 Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung	n/a		Seite 93
G1-4 Korruptions- oder Bestechungsfälle	Geldbußen bei Verstößen gegen Antikorruptions- und Antibestechungsgesetze – SFDR- und Benchmark-Verordnung		
	Standards für Antikorruption und Antibestechung – SFDR		Seite 93
G1-5 Politische Einflussnahme und Lobbytätigkeiten	n/a	Nicht wesentlich für PATRIZIA	
G1-6 Zahlungspraktiken	n/a		Seite 94

Umweltinformationen

EU Taxonomieverordnung ✓

Hintergrund

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

In der Taxonomieverordnung wird eine Wirtschaftstätigkeit als ökologisch nachhaltig anerkannt, wenn sie einen wesentlichen Beitrag zu einem oder mehreren der sechs Umweltziele leistet, während sie die übrigen Ziele nicht wesentlich beeinträchtigt (der so genannte Grundsatz „keine wesentliche Beeinträchtigung“), vorausgesetzt, sie wird unter Einhaltung von Mindestschutzvorschriften an sozialen Garantien ausgeübt. Die sechs Ziele sind:

- Klimaschutz
- Anpassung an den Klimawandel
- die nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
- der Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Die Kriterien für die Bewertung der Übereinstimmung mit jedem der sechs Umweltziele und für die Einhaltung des Grundsatzes „keine wesentliche Beeinträchtigung“ wurden schrittweise durch mehrere delegierte Rechtsakte und Durchführungsrechtsakte eingeführt. Die delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission („Delegierter Rechtsakt Klima“) legt die technischen Prüfkriterien für einen wesentlichen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels und zur Anpassung an den Klimawandel fest. Die Kommission hat später den Delegierten Rechtsakt (EU) 2023/2486 („Delegierter Rechtsakt Umwelt“) verabschiedet, um die technischen Prüfkriterien für die verbleibenden vier Umweltziele festzulegen.

Ergänzend dazu verabschiedete die Europäische Kommission im Juli 2021 die delegierte Verordnung (EU) 2021/2178 („Disclosure Delegated Act“) zur Ergänzung der Taxonomieverordnung hinsichtlich Inhalt und Darstellung der Angaben von Unternehmen zu taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten. Dieser Rechtsakt legt die Berichtsanforderungen für Finanz- und Nichtfinanzunternehmen fest und wurde im Jahr 2023 durch die delegierte Verordnung (EU) 2023/2772 geändert, um zusätzliche Wirtschaftstätigkeiten und Umweltziele in den Berichtsrahmen zu integrieren.

Die Taxonomieverordnung führte für Organisationen, die in den Anwendungsbereich der durch die CSRD geänderten Rechnungslegungsrichtlinie fallen, verbindliche Offenlegungspflichten ein, wobei die Offenlegungsvorschriften für nichtfinanzielle und finanzielle Unternehmen unterschiedlich sind. Unternehmen, die der nichtfinanziellen Berichterstattung unterliegen, müssen offenlegen, wie und in welchem Umfang ihre Wirtschaftstätigkeiten mit ökologisch nachhaltigen Aktivitäten verbunden sind, was den Vergleich von Unternehmen und Anlageportfolios ermöglicht.

In diesem Zusammenhang bezieht sich die Taxonomiekonformität auf Investitionen in Wirtschaftstätigkeiten, die in den Anwendungsbereich der Taxonomieverordnung fallen, d.h. für die Bewertungskriterien festgelegt wurden. Die Taxonomiefähigkeit gibt also keinen Aufschluss über die ökologische Nachhaltigkeit von Investitionen. Die Taxonomiekonformität bedeutet jedoch, dass eine Tätigkeit die Kriterien für die Feststellung eines wesentlichen Beitrags zu einem oder mehreren der EU-Umweltziele erfüllt. Ab dem 1. Januar 2026 (für das Geschäftsjahr 2025) wird die Offenlegung der Taxonomiekonformität alle sechs Umweltziele umfassen. Darüber hinaus erfordert die Taxonomiekonformität die Einhaltung der in Artikel 18 der Taxonomieverordnung genannten Mindestgarantien.

Die Europäische Kommission hat mehrere Kommissionsbekanntmachungen herausgegeben, um die Umsetzung der EU-Taxonomieverordnung zu präzisieren. PATRIZIA SE berücksichtigt die Grundsätze aller bislang veröffentlichten Kommissionsbekanntmachungen. Hiervon ausgenommen ist die am 17. Dezember 2025 veröffentlichte Entwurfsfassung einer Kommissionsbekanntmachung zur Auslegung und Anwendung bestimmter Vorschriften des Disclosure Delegated Act gemäß Artikel 8 der EU-Taxonomieverordnung, geändert durch den Omnibus-Delegierten Rechtsakt, (vierte Bekanntmachung).

Die PATRIZIA SE ist eine nichtfinanzielle Holdinggesellschaft. Die meisten ihrer Tochtergesellschaften, sind im Bereich des Asset Managements (Verwaltung von Immobilieninvestitionen und Infrastrukturvermögen) tätig, was eine Finanztätigkeit darstellt. Die PATRIZIA SE und ihre Tochtergesellschaften werden im Folgenden zusammen als „PATRIZIA Konzern“ bezeichnet. Unter Bezugnahme auf die dritte Bekanntmachung der Kommission berichtet PATRIZIA für konsolidierte Aktivitäten von Finanztöchtern separat unter Anwendung der Offenlegungsregeln für Asset Manager, da dies zu einer Offenlegung führt, die für Investoren/Gläubiger relevant und klar ist, was die Ausrichtung an der Taxonomie betrifft.

Methodik

Im Juli 2025 verabschiedete die Europäische Kommission einen delegierten Rechtsakt („Omnibus Delegated Act“), mit dem sowohl der Disclosure Delegated Act als auch die delegierten Rechtsakte zur Klima- und Umwelt-Taxonomie geändert wurden. Dieser enthält eine Übergangsoption, nach der berichtspflichtige Unternehmen für die Veröffentlichung von Berichten zum Geschäftsjahr 2025 weiterhin die bis zum 31. Dezember 2025 geltenden Berichtsvorschriften anwenden können.

Unter Inanspruchnahme dieser Übergangsoption wendet PATRIZIA für das Geschäftsjahr 2025 weiterhin die bestehende Methodik der EU-Taxonomie sowie die Berichtsformate aus dem Jahr 2024 an. Dabei stützt sich das Unternehmen auf die Übergangsregelung, die es Unternehmen ermöglicht, für das Berichtsjahr 2025 die vor dem 31. Dezember 2025 geltenden Vorschriften anzuwenden. Dieses Vorgehen erfolgt vor dem Hintergrund der rechtlichen Unsicherheit infolge der verlängerten Prüfungsfrist.

Die Taxonomie-KPIs für Vermögensverwalter erfordern die Berechnung des Anteils der Investitionen in taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten am Wert ihrer gesamten AUM, das sowohl die kollektive als auch die individuelle Portfolioverwaltung umfasst, wobei Engagements gegenüber Staaten, Zentralbanken und supranationalen Emittenten ausgeschlossen sind (Nenner). Vermögensverwalter müssen Investitionen identifizieren, die auf die taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten abzielen. Die Taxonomiekonformität wird als gewichteter Durchschnitt des Werts von Investitionen in taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten ausgedrückt, wobei die Gewichtung auf dem Anteil der Umsatzerlöse und der Investitionsausgaben (Capex) des Beteiligungsunternehmens basiert, die mit solchen Aktivitäten in Zusammenhang stehen.

Bei der Bestimmung des Zählers berücksichtigt PATRIZIA Ausschlüsse gemäß Artikel 7 der Delegierten Verordnung zur Ergänzung der Offenlegungsverordnung nach Artikel 8 der EU-Taxonomieverordnung. Diese Ausschlüsse betreffen Engagements in Unternehmen, die nicht unter Artikel 19a oder 29a der Richtlinie 2013/34/EU (Bilanzrichtlinie) fallen. Insbesondere gelten diese Ausschlüsse für Nicht-CSR-Unternehmen innerhalb der Infrastruktur-, Immobilien- und Venture-Capital-portfolios.

Der umsatzbasierte KPI gibt den Anteil der Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten an, der als gewichteter Durchschnittswert der Investitionen auf der Grundlage des Anteils der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten der Unternehmen, in die investiert wird, ermittelt wird. Für Investitionen in nichtfinanzielle Unternehmen wird der Zähler als der Anteil der Umsatzerlöse berechnet, die aus taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten stammen, wie vom Beteiligungsunternehmen angegeben. Bei Investitionen in Immobilien wird der Zähler als die Mieteinnahmen berechnet, die aus taxonomiekonformen Immobilien erzielt werden. Der umsatzbasierte KPI liefert den besten Hinweis auf den Anteil der AUM, der bereits taxonomiekonform ist.

Der CapEx-basierte KPI gibt den gewichteten Durchschnittswert von Investitionen an, basierend auf dem Anteil der Kapitalausgaben für Immobilienvermögen oder Beteiligungsunternehmen, die tatsächlich taxonomiekonforme Wirtschaftsaktivitäten unterstützen. Dies kann einen CapEx-Plan zur Erweiterung der Taxonomiekonformität, zur Erzeugung taxonomiekonformer Ergebnisse oder zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen beinhalten. Der CapEx-basierte KPI gibt einen Hinweis auf die Bemühungen zur Erhöhung der Taxonomiekonformität. Investitionsausgaben können jedoch nur dann als taxonomiekonform anerkannt werden, wenn die verwendete Methodik bestimmte Bedingungen erfüllt. Die Voraussetzung dafür ist, dass die Taxonomiekonformität im selben Geschäftsjahr in Kraft tritt, in dem alle damit verbundenen Investitionsausgaben anfallen. Andernfalls müssen sie Teil eines Investitionsplans sein, der speziell alle technischen Bewertungskriterien für die Einstufung einer Investitionstätigkeit als taxonomiekonform innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren berücksichtigt.

Qualitative Offenlegungen

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

Die von der PATRIZIA verwalteten Assets und Management umfassen vor allem Investitionen in Immobilien und Infrastruktur. Der Umfang der Vermögenswerte, die als taxonomiefähig in die quantitativen Indikatoren einfließen, fällt in den Sektor Baugewerbe und Immobilien, d.h. Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (Wirtschaftstätigkeit 7.7 gemäß dem Delegierten Rechtsakt (EU) 2021/2139), sowie verschiedene Infrastruktursektoren, einschließlich Energie, Verkehr sowie Information und Kommunikation. Aufgrund der Verweise innerhalb der technischen Screening-Kriterien auf verschiedene EU-Verordnungen können derzeit nur Immobilienvermögen mit Sitz in der EU und Großbritannien verlässlich als taxonomiefähig bewertet werden. Bei der Aufschlüsselung der KPIs werden Investitionen in Immobilienvermögen als Engagements gegenüber anderen Gegenparteien und Vermögenswerten kategorisiert. Die Bewertung der Taxonomiekonformität erfordert die Feststellung der Einhaltung zahlreicher aktivitätsspezifischer und differenzierter technischer Screening-Kriterien sowie Mindestschutzmaßnahmen.

Die AUM von PATRIZIA umfassen rund 36,2 Mio. EUR an Anteilen in Unternehmen, die zum Teil an den in Vorlage 1 von Anhang III der Delegierten Verordnung 2022/1214 aufgeführten Wirtschaftstätigkeiten im Zusammenhang mit Kernenergie und/oder fossilem Gas beteiligt sind (0,1% der gesamten AUM).

Der Umfang der in den KPI einbezogenen Assets, die als nicht taxonomiefähig eingestuft werden, umfasst in erster Linie Bankguthaben und Zahlungsmitteläquivalente. Der Umfang der Infrastrukturinvestitionen von PATRIZIA, die als taxonomiefähig eingestuft werden, beschränkt sich auf einen geringen Teil der AUM, die in die „Green Investment Ratio (GIR)“-Berechnung einbezogen sind; hierbei handelt es sich um börsennotierte Infrastrukturanlagen.

Damit Investitionstätigkeiten als taxonomiekonform gelten können, müssen sämtliche Kriterien erfüllt und angemessen belegt sein. Bei Immobilieninvestitionen werden Vermögenswerte, für die die erforderlichen Informationen und Nachweise nicht berichtet oder (trotz aller Bemühungen) in den proprietären Systemen nicht in der notwendigen Detailtiefe verfügbar sind, werden entsprechend als nicht taxonomiekonform ausgewiesen.

Bei börsennotierten Investitionen in Infrastruktur bestehen aufgrund des Zeitplans für die Berichterstattung Einschränkungen bei der Darstellung von Taxonomiedaten. Wenn noch keine Informationen für das laufende Jahr vorliegen, können Daten aus dem Vorjahr zur Bestimmung der Taxonomiefähigkeit und Taxonomiekonformität herangezogen werden.

Art, Ziele und Entwicklung der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten

Die AUM von PATRIZIA sind typischerweise in Wirtschaftsaktivitäten investiert, die eine Rolle beim Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft spielen, insbesondere im Immobiliensektor, im Verkehrswesen sowie in energiebezogene Infrastruktur, beispielsweise im Bereich erneuerbare Energien. Ein erheblicher Teil dieser AUM von PATRIZIA wird daher gemäß der Taxonomieverordnung als taxonomiefähig eingestuft und kann einen wesentlichen Beitrag zu den EU-Umweltzielen Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel leisten.

Der Anteil der AUM von PATRIZIA, die im Rahmen der Offenlegungsregeln als taxonomiekonform gemeldet werden, ist Immobilienvermögen, das wesentlich zum Umweltziel Klimaschutz beiträgt. Diese Vermögenswerte müssen über einen Mindeststandard für den Energieausweis (EPC) von mindestens „A“ verfügen, und die physischen Klimarisiken, die für die Tätigkeit wesentlich sind, müssen durch eine solide Bewertung der Klimarisiken und -anfälligkeit gemäß den Anforderungen von Anhang I Anlage A des delegierten Rechtsakts zum Klimaschutz (EU 2021/2139) ermittelt werden. Darüber hinaus müssen die OECD-Leitsätze und die UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, einschließlich der Grundsätze und Rechte, die in den acht grundlegenden Übereinkommen der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit und der Internationalen Menschenrechtscharta festgelegt sind, im Zusammenhang mit dem Erwerb oder Besitz des Gebäudes gemäß Artikel 18 der Taxonomieverordnung erfüllt werden.

Während die Anlagestrategie dieser Investitionen keine ausdrückliche Verpflichtung zur Konformität an die Kriterien der Taxonomieverordnung enthält, ergibt sich die Konformität aus den Synergien mit PATRIZIAS Ansatz zur ESG-Integration, einschließlich des Managements von klimabezogenen Risiken und Möglichkeiten zum Schutz und zur Steigerung des Wertes der Vermögenswerte.

Der Prozess zur Bewertung der Übereinstimmung zwischen dem Erwerb und dem Besitz von Gebäuden und Infrastrukturvermögen ist unverändert geblieben, wodurch die Kontinuität der Bewertungsmethodik von PATRIZIA gewährleistet ist. PATRIZIA verwendet weiterhin die BVI-Methodik für die EPC-Umrechnung (sofern für die jeweilige Art von Vermögenswerten und Region anwendbar), da diese als mit der Marktpraxis zur Harmonisierung von Ratings vereinbar angesehen wird, wenn EPCs in dieser Region keine buchstabenbasierte Skala (A–G) verwenden. Die Taxonomiekonformität hat sich im Vergleich zum Berichtszeitraum 2024 erhöht, was hauptsächlich auf einen leichten Anstieg der Immobilienvermögen zurückzuführen ist, die eine Konformität erreicht haben. Darüber hinaus sind weitere Anpassungen der Taxonomiekonformität auf Veränderungen bei den AUM und den Erwerb und die Veräußerung von Assets zurückzuführen. Der KPI für Vermögensverwalter ist die Green Investment Ratio (GIR), die den gewichteten Durchschnittswert der mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten verbundenen Investitionen im Verhältnis zu den durch den KPI erfassten Gesamtaktiva darstellt und sich aus einem umsatzbasierten sowie einem CapEx-basierten Anteil zusammensetzt. Der umsatzgewichtete Anteil des GIR stieg um 0,7 %, während der investitionsgewichtete Anteil des GIR mit 0,1% stabil blieb.

KPI Übersicht Geschäftsjahr 2024

Angaben in %	Angaben in Mio. EUR
Der gewichtete Durchschnittswert aller Investitionen, die auf die Finanzierung ausgerichtet sind oder mit taxonomiekonformen wirtschaftlichen Aktivitäten in Verbindung stehen, im Verhältnis zum Wert der Bilanzsumme, die durch den KPI abgedeckt wird, mit folgenden Gewichtungen für Investitionen in Unternehmen gemäß unten: Umsatzbasiert: 2,6% CapEx-basiert: 0,1%	Der gewichtete Durchschnittswert aller Investitionen, die auf die Finanzierung ausgerichtet sind oder mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten in Verbindung stehen, mit folgenden Gewichtungen für Investitionen in Unternehmen pro unten: Umsatzbasiert: 1.486 Mio. EUR CapEx-basiert: 42 Mio. EUR

Einhaltung der Taxonomieverordnung in PATRIZIAs Geschäftsstrategie, Produktentwicklungsprozessen und Engagement-Aktivitäten

PATRIZIA ist der Ansicht, dass ihre Geschäftsstrategie, einschließlich der Nachhaltigkeitsziele und der verantwortungsvollen Investitionspraktiken, einen Beitrag zu den in der Taxonomieverordnung festgelegten Umweltzielen leistet. So unterstützen beispielsweise die Verpflichtung von PATRIZIA, bis 2040 oder früher eine kohlenstofffreie Produktion zu erreichen, und die Weiterentwicklung der CO₂-Neutralitätsstrategie eine zunehmende Angleichung an die EU-Ziele zur Eindämmung des Klimawandels und zum Klimaschutz. Darüber hinaus kann die Zusammenarbeit mit den Unternehmen, in die investiert wird, um ESG-bezogene Ziele und Strategien festzulegen, die von PATRIZIAs Team für nachhaltige Transformation durchgeführt wird, zu einer verstärkten Taxonomiekonformität der Portfoliounternehmen führen.

Die Taxonomieverordnung bietet einen harmonisierten Rahmen für die Berücksichtigung der ökologischen Nachhaltigkeit von taxonomiefähigen Investitionen, der den Ansatz von PATRIZIA zur ESG-Integration ergänzt. PATRIZIA berücksichtigt zahlreiche ESG-Faktoren bei ihren Investitionsentscheidungen für Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen, einschließlich, aber nicht beschränkt auf die Bewertung des physischen Klimarisikos, indem sie die neuesten Klimaprojektionen nutzt. Seit dem Inkrafttreten der Taxonomieverordnung hat PATRIZIA ihre Due-Diligence-Prozesse für die Auswahl von Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen angepasst, um Aspekte der technischen Screening-Kriterien einzubeziehen und so eine Bewertung der Taxonomie-Konformität zu ermöglichen (vorbehaltlich der Datenverfügbarkeit). Darüber hinaus passt PATRIZIA seine Instrumente und Systeme für die Datenerfassung weiter an, um die Analyse von ESG-Daten im Zusammenhang mit der Taxonomieverordnung zu verbessern.

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

Kennzahlen

Meldebogen für die Offenlegung gemäß Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 (Vermögensverwalter):

Übersicht

Angaben in %	Angaben in Mio. EUR
Der gewichtete Durchschnittswert aller Investitionen, die auf die Finanzierung von taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten ausgerichtet sind oder mit diesen verbunden sind, im Verhältnis zum Wert der Gesamtaktiva, die für den KPI erfasst werden, mit folgenden Gewichtungen von Beteiligungen an Unternehmen wie unten aufgeführt: Umsatz-basiert: 3,3% CapEx-basiert: 0,1%	Der gewichtete Durchschnittswert aller Investitionen, die auf die Finanzierung von taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten ausgerichtet sind oder mit diesen verbunden sind, mit folgenden Gewichtungen von Beteiligungen an Unternehmen wie unten aufgeführt: Umsatz-basiert: 1.850 Mio. EUR CapEx-basiert: 59 Mio. EUR
Der Prozentsatz der für den KPI erfassten Vermögenswerte im Verhältnis zu den Gesamtkapitalanlagen (Gesamt-AUM). Ohne Kapitalanlagen in staatliche Einrichtungen, Deckungsquote: 100%	Der Geldwert der für den KPI erfassten Vermögenswerte. Ohne Kapitalanlagen in staatliche Einrichtungen. Deckung: 56.219 Mio. EUR

Zusätzliche, ergänzende Offenlegungen: Aufschlüsselung des Nenners des KPI

Angaben in %	Angaben in Mio. EUR
Der Prozentsatz der Derivate im Verhältnis zu den Gesamtaktiva, die für den KPI erfasst werden: 0%	Der Wert der Derivate als Geldbetrag: 0 Mio. EUR
Der Anteil der Risikopositionen gegenüber EU-Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU nicht unterliegen, an den für den KPI erfassten Gesamtaktiva: Für Nicht-Finanzunternehmen: 15,2% Für Finanzunternehmen: 1,2%	Der Wert der Risikopositionen gegenüber EU-Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU nicht unterliegen: Für Nicht-Finanzunternehmen: 8,527 Mio. EUR Für Finanzunternehmen: 654 Mio. EUR
Der Anteil der Risikopositionen gegenüber Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen aus Nicht-EU-Ländern, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU nicht unterliegen an den für den KPI erfassten Gesamtaktiva: Für Nicht-Finanzunternehmen: 11,5% Für Finanzunternehmen: 1,0%	Der Wert der Risikopositionen gegenüber Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen aus Nicht-EU-Ländern, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU nicht unterliegen: Für Nicht-Finanzunternehmen: 6,485 Mio. EUR Für Finanzunternehmen: 546 Mio. EUR
Der Anteil der Risikopositionen gegenüber Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU unterliegen, an den für den KPI erfassten Gesamtaktiva: Für Nicht-Finanzunternehmen: 0,2% Für Finanzunternehmen: 0,0%	Der Wert der Risikopositionen gegenüber Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU unterliegen: Für Nicht-Finanzunternehmen: 89 Mio. EUR Für Finanzunternehmen: 0 Mio. EUR
Der Anteil der Risikopositionen gegenüber anderen Gegenparteien und Aktiva an den Gesamtaktiva, die für den KPI erfasst werden:	Der Wert der Risikopositionen gegenüber anderen Gegenparteien und Aktiva:

71,0%	39,918 Mio. EUR
Der Wert aller Kapitalanlagen, durch die nicht taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten finanziert werden, im Verhältnis zum Wert der Gesamtaktiva, die für den KPI erfasst werden:	Der Wert aller Kapitalanlagen, durch die nicht taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten finanziert werden:
40,3%	22.653 Mio. EUR
Der Wert aller Kapitalanlagen, durch die taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten finanziert werden, im Verhältnis zum Wert der Gesamtaktiva, die für den KPI erfasst werden:	Der Wert aller Kapitalanlagen, durch die taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten finanziert werden:
56,4%	31,717 Mio. EUR

Zusätzliche, ergänzende Offenlegungen: Aufschlüsselung des Zählers des KPI

Angaben in %	Angaben in Mio. EUR
Der Anteil der taxonomiekonformen Risikopositionen gegenüber Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU unterliegen, an den für den KPI erfassten Gesamtaktiva:	Der Wert der taxonomiekonformen Risiko positionen gegenüber Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU unterliegen:
Für Nicht-Finanzunternehmen:	Für Nicht-Finanzunternehmen:
Umsatz-basiert: 0,1%	Umsatz-basiert: 40 Mio. EUR
CapEx-basiert: 0,1%	CapEx-basiert: 59 Mio. EUR
Für Finanzunternehmen:	Für Finanzunternehmen:
Umsatz-basiert: 0,0%	Umsatz-basiert: 0 Mio. EUR
CapEx-basiert: 0,0%	CapEx-basiert: 0 Mio. EUR
Der Anteil der taxonomiekonformen Risikopositionen gegenüber anderen Gegenparteien und Aktiva an den Gesamtaktiva, die für den KPI erfasst werden:	Der Wert der taxonomiekonformen Risiko positionen gegenüber anderen Gegenparteien und Aktiva:
Umsatz-basiert: 3,2%	Umsatz-basiert: 1,810 Mio. EUR
CapEx-basiert: 0,0%	CapEx-basiert: 0 Mio. EUR

Aufschlüsselung des Zählers des KPI nach Umweltziel

Taxonomiekonforme Tätigkeiten

(1) Klimaschutz	Umsatz: 3,3% CapEx: 0,1%	Übergangstätigkeiten: Umsatz: 0,0% CapEx 0,0% Ermöglichende Tätigkeiten: Umsatz: 0,0% CapEx 0,0%
(2) Anpassung an den Klimawandel	Umsatz: 0,0% CapEx: 0,0%	Übergangstätigkeiten: Umsatz: 0,0% CapEx 0,0% Ermöglichende Tätigkeiten: Umsatz: 0,0% CapEx 0,0%
(3) Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen	Umsatz: 0,0% CapEx: 0,0%	Übergangstätigkeiten: Umsatz: 0,0% CapEx 0,0% Ermöglichende Tätigkeiten: Umsatz: 0,0% CapEx 0,0%
(4) Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft	Umsatz: 0,0% CapEx: 0,0%	Übergangstätigkeiten: Umsatz: 0,0% CapEx 0,0% Ermöglichende Tätigkeiten: Umsatz: 0,0% CapEx 0,0%
(5) Verhütung und Bekämpfung der Umweltverschmutzung	Umsatz: 0,0% CapEx: 0,0%	Übergangstätigkeiten: Umsatz: 0,0% CapEx 0,0% Ermöglichende Tätigkeiten: Umsatz: 0,0% CapEx 0,0%
(6) Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme	Umsatz: 0,0% CapEx: 0,0%	Übergangstätigkeiten: Umsatz: 0,0% CapEx 0,0% Ermöglichende Tätigkeiten: Umsatz: 0,0% CapEx 0,0%

Meldebogen für die Offenlegung von Wirtschaftstätigkeiten im Zusammenhang mit Kernkraft und fossilen Gasen:**Meldebogen 1 - Tätigkeiten in den Bereichen Kernenergie und fossiles Gas (umsatz- und investitionsbasierte KPIs)**

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

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

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Betrag und Anteil (Angaben in Geldbeträgen und in Prozent)					
		CCM + CCA		Klimaschutz (CCM)		Anpassung an den Klimawandel (CCA)	
		Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%
1	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
2	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
3	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
4	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0,5	0%	0,5	0%	-	0%
5	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0,1	0%	0,1	0%	-	0%
6	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0,0	0%	0,0	0%	-	0%
7	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	1.457,0	3%	1.457,0	3%	-	0%
8	Anwendbarer KPI insgesamt	56.219,1	100%	56.219,1	100%	-	0%

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

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Betrag und Anteil (Angaben in Geldbeträgen und in Prozent)					
		CCM + CCA		Klimaschutz (CCM)		Anpassung an den Klimawandel (CCA)	
		Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%
1	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
2	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
3	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
4	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
5	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
6	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
7	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	1.457,7	3%	1.457,7	3%	-	0%
8	Gesamtbetrag und -anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten im Zähler des anwendbaren KPI	1.457,7	3%	1.457,7	3%	-	0%

Meldebogen 4 - Taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten, umsatzbasierte KPI:

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Anteil (Angaben in Geldbeträgen und in Prozent)					
		CCM + CCA		Klimaschutz (CCM)		Anpassung an den Klimawandel (CCA)	
		Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%
1	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
2	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des geltenden KPI	-	0%	-	0%	-	0%
3	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
4	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des geltenden KPI	0,8	0%	0,8	0%	-	0%
5	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des geltenden KPI	0,1	0%	0,1	0%	-	0%
6	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des geltenden KPI	0,0	0%	0,0	0%	-	0%
7	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter taxonomiefähiger, aber nicht taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	31.716,0	56%	31.716,0	56%	-	0%
8	Gesamtbetrag und -anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	31.716,9	56%	31.716,9	56%	-	0%

Meldebogen 5 - nicht taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten, umsatzbasierte KPI:

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Betrag	%
1	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
2	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
3	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	0,2	0%
4	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
5	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
6	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
7	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter nicht taxonomiefähiger Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	3.092,6	6%
8	Gesamtbetrag und -anteil der nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	3.092,8	6%

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

Zeile	Wirtschaftsaktivitäten	Anteil (Angaben in Geldbeträgen und in Prozent)					
		CCM + CCA		Klimaschutz (CCM)		Anpassung an den Klimawandel (CCA)	
		Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%
1	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
2	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
3	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
4	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0,6	0%	0,6	0%	-	0%
5	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0,1	0%	0,1	0%	-	0%
6	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0,0	0%	0,0	0%	-	0%
7	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	58,8	0%	58,0	0%	0,9	0%
8	Anwendbarer KPI insgesamt	56.219,1	100%	56.218,2	100%	0,9	0%

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

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Anteil (Angaben in Geldbeträgen und in Prozent)					
		CCM + CCA		Klimaschutz (CCM)		Anpassung an den Klimawandel (CCA)	
		Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%
1	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
2	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
3	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
4	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
5	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
6	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
7	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	59,6	0%	58,7	0%	0,9	0%
8	Gesamtbetrag und -anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten im Zähler des anwendbaren KPI	56.219,1	100%	56.218,2	100%	0,9	0%

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

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Anteil (Angaben in Geldbeträgen und in Prozent)					
		CCM + CCA		Klimaschutz (CCM)		Anpassung an den Klimawandel (CCA)	
		Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%
1	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
2	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des geltenden KPI	-	0%	-	0%	-	0%
3	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
4	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des geltenden KPI	0,6	0%	0,6	0%	-	0%
5	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des geltenden KPI	0,1	0%	0,1	0%	-	0%
6	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des geltenden KPI	0,0	0%	0,0	0%	-	0%
7	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter taxonomiefähiger, aber nicht taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	33.528,8	60%	33.528,8	60%	-	0%
8	Gesamtbetrag und -anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	33.529,5	60%	33.529,5	60%	-	0%

Meldebogen 5 - Nicht taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten, CapEx-basierter KPI:

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Betrag	%
1	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
2	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
3	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	0,1	0%
4	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
5	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
6	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
7	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter nicht taxonomiefähiger Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	2.914,8	5%
8	Gesamtbetrag und -anteil der nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	2.914,8	5%

Klimawandel (ESRS E1)

Übergangsplan für den Klimaschutz (E1-1)

PATRIZIA hat sich verpflichtet, in allen Unternehmensbereichen und bei den direkten AUM unter Verwendung eines branchenweiten Bezugswertes für 2019, der an die Zusammensetzung des Portfolios angepasst wird, eine Netto-Null-Kohlenstoffbilanz zu erreichen. Das Ziel für 2040 spiegelt einen proaktiven Ansatz in Bezug auf Übergangsrisiken wider, der die sich wandelnden Vorschriften und Markterwartungen möglichst vorausschauend berücksichtigt. Dieses Ziel steht im Einklang mit den weltweiten Bemühungen, die Erderwärmung auf 1,5 °C zu begrenzen.

Um diese Verpflichtung zu unterstützen, hat PATRIZIA auf der Grundlage anerkannter wissenschaftlicher Leitlinien Zwischenziele für die Emissionsreduzierung festgelegt, darunter eine 50%- Reduzierung der Scope-1-, Scope-2- und der wichtigsten Scope-3-Emissionen gegenüber dem Basisjahr 2019 bis zum Jahr 2030. Scope-1-Emissionen sind direkte Treibhausgasemissionen aus Quellen, die PATRIZIA besitzt oder kontrolliert. Scope-2-Emissionen sind indirekte Treibhausgasemissionen aus dem Verbrauch von zugekauftem Strom, Wärme, Dampf oder Kälte. Scope-3-Emissionen umfassen andere indirekte Emissionen entlang der gesamten Wertschöpfungskette von PATRIZIA und werden für die Kategorien offengelegt, die als relevant und wesentlich für das Geschäft bewertet werden.

PATRIZIA ist bestrebt, sicherzustellen, dass die von ihr verwalteten AUM widerstandsfähig und wettbewerbsfähig bleiben, da klimabezogene Leistungserwartungen weiterhin das Marktverhalten und finanzielle Entscheidungen beeinflussen. Dies trägt dazu bei, Übergangsrisiken zu mindern und die langfristige Werterhaltung zu unterstützen.

Der Übergangsplan ist in die kurz- und mittelfristige Geschäfts- und Finanzplanung von PATRIZIA integriert, wobei klimabezogene Überlegungen durch etablierte Prozesse wie Jahresplanung, Investitionsanalyse, Geschäftspläne auf Asset-Ebene und Überwachung nach der Investition einfließen. Diese Überlegungen werden bewertet und berücksichtigt, wenn sie finanziell oder operativ relevant werden – beispielsweise durch regulatorische Entwicklungen, Änderungen in der Datenverfügbarkeit, Marktsignale oder technische Fortschritte. Dadurch wird sichergestellt, dass die mit dem Übergang verbundenen Risiken, Chancen und Ressourcenbedürfnisse mit der übergeordneten Strategie von PATRIZIA in Einklang stehen und die langfristige Widerstandsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit unterstützen.

Die Wachstumsstrategie von PATRIZIA wird von strukturellen Markttrends geprägt – darunter Digitalisierung, Urbanisierung, Energiewende und sich wandelnde Wohnbedürfnisse – und die Gruppe expandiert weiterhin selektiv in Sektoren, die die Energiewende ermöglichen oder von ihr profitieren, wie beispielsweise die Infrastruktur für erneuerbare Energien. Nachhaltigkeitsbezogene Leistungsziele werden ab dem 1. Januar 2025 sowohl über das kurzfristige als auch über das langfristige Anreizsystem in das Vergütungssystem der Gruppe integriert (siehe GOV-3).

Die Governance des Übergangsplans wird vom Group Executive Committee überwacht, das die strategische Ausrichtung sicherstellt, sowie vom Investment Committee, das bei Investitionsvorschlägen Übergangsanalysen berücksichtigt. Das Nachhaltigkeitsteam liefert die zugrunde liegenden Bewertungen und Leitlinien, die eine konsistente Integration klimabezogener Überlegungen im gesamten Unternehmen unterstützen.

Dekarbonisierungsziele und Fortschritte

Um den Übergangsplan umzusetzen, verfolgt PATRIZIA eine Reihe mittelfristiger Dekarbonisierungsziele, die als Leitlinien für die Klimaschutzmaßnahmen in allen verwalteten Immobilien- und Infrastrukturassets sowie den eigenen Aktivitäten dienen. Kontinuierliche Fortschritte werden durch Investitionen in Dateninfrastrukturen und Systeminfrastrukturen, die Bereitstellung spezieller Ressourcen für Arbeitsabläufe, die die Umsetzung im gesamten verwalteten Portfolio vorantreiben, sowie die Stärkung der Governance, Prozesse und Fähigkeiten im gesamten Unternehmen sichergestellt. Die interimistischen Dekarbonisierungsziele spiegeln unternehmensspezifische Ziele wider, um Fortschritte bei der Erreichung umfassenderer Unternehmensziele sicherzustellen.

Die Erreichung der Netto-Null-Kohlenstoffbilanz bis 2040 ist von Natur aus eine Herausforderung und hängt von der kontinuierlichen Weiterentwicklung der Branchenansätze und der Entwicklung umfassenderer Systeme ab, einschließlich kohlenstoffarmer Infrastrukturen und Technologien. PATRIZIA bleibt dem eingeschlagenen Kurs verpflichtet und hat in den Bereichen, die direkt beeinflussbar sind, glaubwürdige Fortschritte erzielt. Gleichzeitig besteht Transparenz hinsichtlich der Bereiche mit weiterem Handlungsbedarf, und es wird ein Beitrag zur Entwicklung branchenweiter Lösungen geleistet. PATRIZIA wird die Übergangsplanung entsprechend weiter verfeinern, um sicherzustellen, dass sie sowohl ambitioniert und wirkungsvoll als auch realisierbar bleibt.

Die Ziele in den Bereichen „Energie- und Kohlenstoffintensität“, „Datenerfassung“, „Dekarbonisierung der Wärmeversorgung“, „Beschaffung erneuerbarer Energie“ und „Entwicklungsemissionen“ wurden beibehalten und neu formuliert. Das Ziel „Asset Level Implementation“ (Umsetzung auf Asset-Ebene) im Zusammenhang mit der Übergangsplanung auf Asset-Ebene wurde auf der Grundlage der Risikomaterialität neu formuliert, um den unterschiedlichen

klimatebezogenen Risiken im gesamten Portfolio und der praktischen Notwendigkeit Rechnung zu tragen, Maßnahmen dort zu priorisieren, wo sie für die Performance am wichtigsten sind. Das Ziel „Unternehmensemissionen“ wurde ebenfalls angepasst und von 2030 auf 2040 verschoben, um es mit dem übergeordneten Netto-Null-Ziel von PATRIZIA in Einklang zu bringen und einen kohärenten langfristigen Kurs auf der Grundlage realistischer Dekarbonisierungshebel zu ermöglichen. Die Überarbeitung spiegelt ein zunehmendes Verständnis der Verfügbarkeit von Scope-3-Daten und des Ausmaßes der operativen Kontrolle wider, die PATRIZIA über ihre Emissionsquellen (z.B. Lieferkette) hat, sowie die Notwendigkeit, glaubwürdigen Emissionsreduktionen Vorrang vor dem Rückgriff auf marktbasierende Mechanismen wie Offsets zu geben. Benchmarking mit den Praktiken anderer Unternehmen bestätigt, dass das überarbeitete Ziel weiterhin wettbewerbsfähig und ambitioniert ist und gleichzeitig vollständig mit den übergeordneten Klimazielen und der Übergangsplanung von PATRIZIA im Einklang steht.

Die Änderungen wurden vom Group Executive Committee und vom Verwaltungsrat genehmigt und spiegeln sich in den unten aufgeführten Zielen wider, die, sofern nicht anders angegeben, für die direkten AUM von PATRIZIA gelten. Alle unten aufgeführten KPI-Prozentsätze beziehen sich auf den Zeitraum des Geschäftsjahres 2024.

Zwischenziele für die Dekarbonisierung ✓

Kategorie	Strategie, Ziel und Zeitrahmen	Fortschritt 2025
Energie- und Kohlenstoffintensität	Reduzierung der Energieintensität um 30% und der Kohlenstoffintensität ² um 50% bis 2030 für direkt gehaltene, diskretionär verwaltete, immobilienbezogene AUM, ausgehend von einem branchenweiten Basisjahr 2019.	- 35% Reduktion der Energieintensität im direkt gemanagtem, diskretionären Immobilienbestand (28% Abdeckung) basierend auf Daten aus dem Geschäftsjahr 24. - 47% Reduktion der CO ₂ -Intensität im direkt gemanagten, diskretionären Immobilienbestand. (28% Abdeckung) basierend auf Daten aus dem Geschäftsjahr 24. - Der Fortschritt im Infrastruktur-Portfolio wird anhand der gewichteten durchschnittlichen Kohlenstoffintensität (Weighted Average Carbon Intensity) verfolgt; zum Zeitpunkt der Berichterstattung lagen hierfür jedoch noch keine berichtsfähigen Daten vor.
Datenerfassung	Jährliche Bereitstellung umfassender Energiedaten ³ (über 90%) für direkt gehaltene, diskretionär verwaltete, immobilienbezogene AUM.	- Für das direkt gemanagte, diskretionäre Immobilienportfolio verfügen 77% der Assets über Vermieterstromdaten und 55% der Assets über Vermieter-Heizungsdaten. - Kontinuierliche Fortschritte durch die Einführung der ESG-Datenplattform und die Umsetzung von Strategien zur Datenautomatisierung auf Länderebene, einschließlich Technologie-Pilotprojekten.
Beschaffung erneuerbarer Energie	Jährliche Nutzung erneuerbarer Energien für alle Lieferungen an direkt gehaltene, diskretionär verwaltete, immobilienbezogene AUM.	- Insgesamt verfügen rund 82% der diskretionär gemanagten Immobilien-Assets über erneuerbare Energien in Vermieterstromverträgen, die bei jeder Vertragsverlängerung berücksichtigt werden. - Für den Großteil der Stromversorgung durch Vermieter bestehen solide Verträge über erneuerbare Energien.
Implementierung auf Objektebene	Entwicklung von klimabezogenen Übergangsplänen für alle immobilienbezogenen AUM auf Basis der Risikomaterialität bis 2027.	- Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)-Analyse für alle in den Geltungsbereich fallenden Assets zur Bewertung der Übereinstimmung mit dem Dekarbonisierungspfad.
Dekarbonisierung der Wärmeversorgung	Entfernung von fossilen Heizquellen vor Ort, wo dies machbar ist, bis 2030 für direkt gehaltene, diskretionär verwaltete, immobilienbezogene AUM.	61% der analysierten diskretionär gemanagten Fondsvermögen (ca. 98% Abdeckung) besitzen eine Wärmequelle, die nicht auf vor Ort eingesetzten fossilen Brennstoffen basieren.
Emissionen von Entwicklungsprojekten	Bis 2030 soll sichergestellt werden, dass alle neuen Immobilienentwicklungen als Net-Zero-Carbon-Projekte umgesetzt werden.	- Alle laufenden diskretionär gemanagten Immobilienentwicklungsprojekte berücksichtigen die Bewertung der Entwicklungsemissionen und beziehen die operativen sowie die grauen Emissionsstandards (embodied carbon) von PATRIZIA mit ein.
Emissionen der eigenen Aktivitäten	Bis 2040 soll Klimaneutralität (Net Zero Carbon) für die eigenen Geschäftstätigkeiten des Unternehmens ⁴ erreicht werden.	- Die Fortschritte konzentrierten sich auf die Verbesserung der ESG-Datenerhebung sowie auf die weitere Verankerung in der Reiserichtlinie des Unternehmens, wobei Nachhaltigkeitsaspekte auch in laufende Verhandlungen zu Büroanmietungen einfließen. - Für das Ziel wurde aufgrund der geringen Verfügbarkeit historischer Daten bislang kein Basisjahr festgelegt.

² Basierend auf einer standortbezogenen Bewertung gemäß Scope 2

³ Bezieht sich auf Immobilienvermögen, bei dem wir die Entscheidungsgewalt haben und die Energiedaten vom Vermieter bezogen werden.

⁴ Die eigenen Geschäftstätigkeiten des Unternehmens umfassen bürobezogene Emissionen, die unter Scope 1 und Scope 2 berichtet werden, sowie als die Scope-3-Kategorien Geschäftsreisen sowie eingekaufte Waren und Dienstleistungen.

Eingeschlossene Emissionen und Übergangsrisiko

Eingeschlossene Emissionen, in erster Linie Kohlenstoff aus Baumaterialien und -prozessen, machen einen erheblichen Anteil der Gesamtlebenszyklusemissionen aus und können nach Fertigstellung einer Immobilie nicht mehr wesentlich reduziert werden. Sowohl im Immobilien- als auch im Infrastrukturbereich entstehen eingeschlossene Emissionen durch Neubau-, Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie durch Instandhaltungs- und Stilllegungsarbeiten. Da die betrieblichen Emissionen durch Energieeffizienzmaßnahmen und die Beschaffung erneuerbarer Energien sinken, wird der Kohlenstoffgehalt für die Erreichung der Emissionsminderungsziele immer wichtiger. Höhere eingebundene Emissionen können auch das Risiko von Übergangsrisiken erhöhen, darunter strengere Vorschriften, höhere Material- und Baukosten sowie potenzielle Auswirkungen auf die Bewertung, wenn Vermögenswerte den sich wandelnden Nachhaltigkeitserwartungen nicht gerecht werden. Für Immobilienentwicklungsaktivitäten verwendet das Immobilienentwicklungsteam von PATRIZIA eine Matrix für gebundenen Kohlenstoff mit länderspezifischen und sektorspezifischen Zielen, um die Leistung von Entwicklungs- und Sanierungsaktivitäten zu überwachen und zu vergleichen.

Erhebliche Betriebsausgaben (OpEx) und Investitionsausgaben (CapEx), die zur Umsetzung des Aktionsplans erforderlich sind

Die Umsetzung des Übergangsplans von PATRIZIA erfordert sowohl operative als auch Investitionsausgaben in allen Unternehmensfunktionen und Investitionsaktivitäten. Im Folgenden wird dargelegt, wie diese Ressourcen eingesetzt werden:

Eigene Aktivitäten – Das Engagement von PATRIZIA für die Finanzierung der zur Erreichung der Klimaziele erforderlichen Betriebs- und Investitionsausgaben spiegelt sich in der Bereitstellung von Ressourcen für die Nachhaltigkeitsfunktion und in kontinuierlichen Investitionen in unterstützende Systeme wider, um den sich wandelnden Anforderungen in den Bereichen Daten, Risikomanagement und Berichterstattung gerecht zu werden. Dazu gehören spezielles Nachhaltigkeitspersonal und laufende Betriebsausgaben für Tools, die die Bewertung und Überwachung klimabezogener Risiken ermöglichen, wie beispielsweise das physische Risikomodell von Munich Re, Deepki für das ESG-Datenmanagement im Immobilienbereich und Reporting21 zur Erleichterung der ESG-Datenerfassung von Portfoliounternehmen.

Immobilien – Investitionsausgaben für Dekarbonisierungsmaßnahmen werden auf Einzelfallbasis durch individuelle Vermögensgeschäftspläne zugewiesen, die beim Erwerb unterzeichnet und durch technische Bewertungen verfeinert werden. Die Investitionen können – je nach erforderlichem Eingriffsgrad – umfassende Sanierungen oder gezielte Maßnahmen wie den Einsatz energieeffizienter Anlagentechnik, die Installation erneuerbarer Energien vor Ort, Verbesserungen der Gebäudehülle sowie die Elektrifizierung von Heizsystemen umfassen. CapEx-Entscheidungen folgen etablierten Investitions- und Governance-Prozessen, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit sowie die Übereinstimmung mit Kundenmandaten und Transformationszielen sicherzustellen.

Infrastruktur – CapEx für die Dekarbonisierung von Infrastrukturvermögen werden ebenfalls auf Basis der einzelnen Vermögenswerte ermittelt. Bei Bedarf arbeitet PATRIZIA mit den Beteiligungsunternehmen zusammen, um Dekarbonisierungspläne zu entwickeln, die durch geeignete technische Bewertungen untermauert werden und dem jeweiligen Verwaltungsrat zur Genehmigung vorgelegt werden. Die konkreten Maßnahmen variieren je nach Art des Vermögenswerts, den betrieblichen Merkmalen und der Machbarkeit im Rahmen der Geschäftspläne, wobei die Übereinstimmung mit sektorspezifischen Überlegungen zum Klimawandel sichergestellt wird.

Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell(en) (SBM-3)

Auswirkungen, Risiken und Chancen des Klimawandels

Anpassung an den Klimawandel - Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft

Positive Auswirkungen	- Reduzierung der Treibhausgasemissionen durch Verbesserungen der Energieeffizienz, Dekarbonisierung der Wärmeversorgung, Beschaffung erneuerbarer Energien und Fortschritte bei der Erreichung der Zwischenziele von PATRIZIA zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen. - Beitrag zur Dekarbonisierung auf Systemebene durch Investitionen in die Infrastruktur für die Energiewende, einschließlich der Erzeugung erneuerbarer Energien und unterstützender Technologien.
Risiko	- Höhere Betriebs- und Kapitalkosten aufgrund verschärfter Klima- und Energieeffizienzvorschriften sowie technische Herausforderungen im Zusammenhang mit der Einführung kohlenstoffarmer Technologien. - Mögliche Bußgelder, Verzögerungen bei der Genehmigungserteilung oder Risiken aufgrund von Verstößen sowie erhöhter Ressourcenbedarf (internes oder externes Fachwissen).
Chance	- Geringerer Energieverbrauch und reduzierte Betriebskosten zur Steigerung der Mieternachfrage, was zu höheren Nettobetriebserträgen und einer besseren Anlageperformance führt. - Potenzial für eine Wertsteigerung, da effiziente, klimafreundliche Vermögenswerte eine stärkere Nachfrage und geringere Risikoprämien aufweisen. - Verbesselter Zugang zu Kapital, da Investoren zunehmend Vermögenswerte und Manager mit glaubwürdigen Dekarbonisierungsstrategien und Engagements in Bereichen der Energiewende bevorzugen.

Anpassung an den Klimawandel – Physisches Klimarisiko

Positive Auswirkungen	- Verbesserte Widerstandsfähigkeit von Vermögenswerten durch vorausschauende physische Risikobewertungen und proaktives Management identifizierter Risiken. - Geringere Anfälligkeit gegenüber extremen Wetterbedingungen und Überhitzung durch Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt, naturbasierte Lösungen und verbesserte Gebäudestruktur. - Unterstützung der lokalen Widerstandsfähigkeit und geringere Belastung der Infrastruktur durch erneuerbare Energien vor Ort, Wassersparmaßnahmen und andere ressourceneffiziente Designentscheidungen.
Negative Auswirkungen	- Bau-, Sanierungs- und Betriebsaktivitäten können zu einer erhöhten Belastung der Ökosysteme und der lokalen Infrastruktur beitragen, was Umweltbelastungen wie Wasserknappheit, Überschwemmungsrisiko und Hitzeanfälligkeit verschärfen kann.
Risiko	- Höhere Betriebs- und Reparaturkosten aufgrund häufigerer und schwerwiegenderer chronischer Klimabedingungen (z.B. Hitzestress, Dürre, Wasserknappheit, Anstieg des Meeresspiegels) - Mögliche Einnahme- oder Vermögensverluste, wenn Standorte aufgrund von Klimaauswirkungen an Attraktivität oder Rentabilität verlieren. Höhere Kosten und technische Komplexität im Zusammenhang mit der Verbesserung der Energieeffizienz und der Senkung des Verbrauchs. - Wachsende regulatorische und marktbezogene Erwartungen an kohlenstoffarme Mobilität und widerstandsfähige Gebäudeeigenschaften (z.B. Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln).
Chance	- Reduzierte Emissionen und verbesserte Umweltbilanz durch den Einsatz kohlenstoffarmer Materialien, innovativer Heiz- und Kühltechnologien und naturbasierter Designlösungen. - Geringerer Energieverbrauch und niedrigere Betriebskosten durch energieeffiziente Modernisierungen, was zu einem höheren Nettobetriebsergebnis und einer besseren finanziellen Performance führt. - Zugang zu sauberer, kostengünstigerer Energie durch die Beschaffung erneuerbarer Energien und die Erzeugung vor Ort. - Wachsende Verfügbarkeit von Kapital für nachhaltige und widerstandsfähige Sachwerte und Infrastruktur für die Energiewende.

Klimaschutz

Positive Auswirkungen	- Reduzierung des Energieverbrauchs und der damit verbundenen Emissionen durch Effizienzsteigerungen und Gebäudeoptimierung.
Risiko	- Erhöhter Druck zur Senkung des Energieverbrauchs und der Energieintensität, was zu Kosten für Verbesserungen und technologischen Herausforderungen führt.
Chance	- Steigende Nachfrage nach kohlenstoffarmen Mobilitäts- und Energielösungen (z.B. Laden von Elektrofahrzeugen, Zugang zu sauberer Energie), was die Attraktivität für Nutzer und die Wettbewerbsfähigkeit erhöht. - Geringere Betriebskosten und verbesserte Vermögensperformance durch energieeffiziente Modernisierungen. - Reduzierte Emissionen und verbesserte Widerstandsfähigkeit durch verstärkte Nutzung erneuerbarer und kohlenstoffarmer Energiequellen.

Verfahren zur Identifizierung und Bewertung wesentlicher klimabezogener Auswirkungen, Risiken und Chancen und Klimabedingte Risiken und Chancen (E1 IRO-1)

PATRIZIA identifiziert und bewertet klimabezogene IROs in ihren Immobilien- und Infrastrukturportfolios anhand etablierter Prozesse, die in die Due Diligence, die laufende Vermögensüberwachung und das Risikomanagement auf Portfolioebene eingebettet sind. Klimabezogene Risiken werden über kurze, mittlere und lange Zeithorizonte bewertet (abgestimmt auf die Finanzplanung: 1 Jahr, 1–5 Jahre und >5 Jahre).

PATRIZIA berücksichtigt zwei Kategorien von Klimarisiken:

- **Physische Risiken**, die sich aus akuten und chronischen Klimagefahren ergeben, die sich auf die Wertentwicklung, Bewertung und Betriebskosten von Vermögenswerten auswirken können.
- **Übergangsrisiken**, die sich aus verschärften regulatorischen Anforderungen, Markterwartungen, technologischen Veränderungen und Reputationsfaktoren im Zusammenhang mit dem Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft ergeben.

Klimabedingte physische Risiken (akut und chronisch)

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

Physische Klimarisiken

Physische Klimarisiken werden anhand einer vorausschauenden Szenarioanalyse für alle verwalteten Immobilien- und Infrastruktur AUM bewertet. Physische Klimarisiken werden mit dem Location Risk Intelligence-Modell von Munich Re bewertet, das die Exposition auf Vermögenswertebene gegenüber den für die Portfolios von PATRIZIA relevanten Hauptgefahren wie Überschwemmungen, Stürme, extreme Hitze und extreme Kälte bewertet. Die Bewertungen werden unter mehreren Erwärmungsszenarien (RCP 4.5 und RCP 8.5) und Zeithorizonten (2030 und 2050) durchgeführt, um potenzielle mittel- und langfristige Auswirkungen zu erfassen. RCP 4.5 steht für einen moderaten Emissionsverlauf, während RCP 8.5 als Stressfall mit anhaltendem Emissionswachstum behandelt wird.

Für AUM in Höhe von 35,8 Mrd. EUR wurden physische Risikobewertungen durchgeführt.

Physikalisches Risiko: Prozentsatz der analysierten Assets unter Management im Bereich Immobilien, die einem hohen oder sehr hohen Risiko ausgesetzt sind (RCP 4,5, RCP 8,5 im Jahr 2030, 2050)

Immobilien AUM	Überschwemmungen	Tropische Wirbelstürme	Extreme Hitze	Extreme Kälte
RCP 4.5 (2030)	5,4%	0,5%	3,2%	35,3%
RCP 4.5 (2050)	5,4%	0,6%	4,2%	25,1%
RCP 8.5 (2030)	5,5%	0,5%	3,4%	35,7%
RCP 8.5 (2050)	5,7%	0,6%	4,9%	15,4%

Physikalisches Risiko: Prozentsatz der analysierten Assets unter Management im Bereich Infrastruktur, die einem hohen oder sehr hohen Risiko ausgesetzt sind (RCP 4.5, RCP 8.5 im Jahr 2030, 2050)

Immobilien AUM	Flussüberschwemmungen	Sturmflut	Hitzestress	Kältestress
RCP 4.5 (2030)	6,0%	1,3%	33,7%	3,9%
RCP 4.5 (2050)	5,7%	1,3%	42,9%	3,8%
RCP 8.5 (2030)	6,2%	1,3%	34,9%	3,9%
RCP 8.5 (2050)	7,2%	1,4%	49,6%	3,4%

PATRIZIA ist sich bewusst, dass Klimarisikobewertungen und die zugrunde liegenden Modelle mit Unsicherheiten behaftet sind, darunter Datenlücken, Prognoseschwankungen und Szenariobeschränkungen (z.B. beispiellose Ereignisse). Die Gruppe wird weiterhin alle Standorte ihrer Vermögenswerte mithilfe geeigneter Klimarisikomodelle überwachen, um ihre Szenarioanalyse im Laufe der Zeit weiter zu verfeinern. PATRIZIA verwendet in ihrem Jahresabschluss keine klimabezogenen Annahmen.

Übergangsrisiken

Klimabedingte Übergangsrisiken

Art des Risikos	Beschreibung	Auswirkungen	Zeithorizont		
			Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
Markt	- Abnehmende Attraktivität von Teilmärkten aufgrund erhöhter Anfälligkeit und Exposition gegenüber höheren Kosten (z.B. Exposition gegenüber energieineffizienten Immobilienvermögen oder Exposition gegenüber Vermögenswerten, die mit der Förderung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung fossiler Brennstoffe zu tun haben).	- Neufestsetzung der Preise von Vermögenswerten zur Berücksichtigung wesentlicher Klimarisiken aufgrund des zunehmenden Stranding-Risikos.	x	x	x
Politik und Recht	- Zunahme von Rechtsvorschriften mit Schwerpunkt auf dem Klimawandel, z.B. Offenlegung von Klimarisiken, Mindeststandards für Energieeffizienz, strengere Entwicklungsstandards, Kohlenstoffsteuern usw.	- Höhere Betriebs- und Compliance-Kosten sowie eine mögliche Verringerung der Nachfrage oder der Rentabilität von Investitionen, wenn Vermögenswerte die verschärften regulatorischen Anforderungen nicht erfüllen können.	x	x	x
Reputation	- Die Erwartungen der Interessenträger, dass Klimarisiken vollständig in Investitionsentscheidungen einbezogen werden, steigen, ebenso wie die Kontrolle darüber, wie Unternehmen zur Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft beitragen.	- Mögliche negative Auswirkungen auf das Vertrauen der Anleger und die Beziehungen zu den Stakeholdern, wenn Vermögenswerte oder Strategien als unzureichend auf glaubwürdige Dekarbonisierungsweg abgestimmt	x	x	x

		wahrgenommen werden.			
Technologie	- Beschleunigung der Einführung energiesparender, kohlenstoffarmer und fossilfreier Technologien sowie schrittweise Abschaffung älterer, überflüssiger und weniger effizienter Systeme.	- Höhere Kosten und betriebliche Herausforderungen im Zusammenhang mit der Aufrüstung oder dem Austausch bestehender Technologien, um den sich wandelnden politischen Anforderungen gerecht zu werden und die Wettbewerbsfähigkeit der Anlagen zu erhalten.	x	x	x

Übergangsrisiken treten zunehmend deutlicher hervor, da sich klimabezogene Regulierungen verschärfen, die Erwartungen der Stakeholder steigen und sich Technologien rasant weiterentwickeln. Maßnahmen wie Mindeststandards für die Energieeffizienz – die bereits in Märkten wie dem Vereinigten Königreich und den Niederlanden gelten und durch die überarbeitete EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) weiter verschärft wurden – dürften die Sanierung energieineffizienter Gebäude beschleunigen. Diese Entwicklungen können erhebliche Investitionsausgaben erforderlich machen, um die regulatorische Konformität sicherzustellen und den langfristigen Werterhalt der Assets zu schützen. Angesichts der Unterschiede zwischen den Anlageklassen Immobilien und Infrastruktur bewertet PATRIZIA Übergangsrisiken anhand maßgeschneiderter Methoden:

Übergangsrisiken – Immobilieninvestitionen – PATRIZIA führt regelmäßig Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)-Analysen für alle direkten Immobilieninvestitionen durch, um die kurz-, mittel- und langfristige Anfälligkeit von Vermögenswerten gegenüber Übergangsrisiken zu bewerten. CRREM vergleicht die Energie- und Kohlenstoffintensität jedes Vermögenswerts mit den länderspezifischen und sektorspezifischen Pfaden, die mit dem 1,5-Grad-Ziel des Pariser Abkommens in Einklang stehen. Die Analyse identifiziert potenzielle Abweichungen auf der Grundlage der prognostizierten Energie- und Kohlenstoffintensität und unterstützt die Priorisierung von Vermögenswerten, die einer eingehenderen Untersuchung oder Intervention bedürfen. Die CRREM-Bewertungen berücksichtigen vermögensspezifische Faktoren wie Energiequellen, Nutzungsart und Mieterprofile und stützen sich dabei auf Daten aus Energieausweisen (EPCs), technischen Bewertungen, Verbrauchsaufzeichnungen und Lieferantendokumentationen. Wenn gebäudespezifische Daten nicht verfügbar sind, stützen sich die Schätzungen auf Näherungswerte. Die Qualität der Energie- und Emissionsdaten bleibt zwar eine branchenweite Herausforderung, doch verbessert sich die Verfügbarkeit durch die ESG-Datenstrategie der Gruppe kontinuierlich.

Übergangsrisiken – Infrastrukturinvestitionen – PATRIZIA bewertet die Übergangsrisiken jeder Infrastrukturimmobilie anhand der Empfehlungen der TCFD als Rahmenwerk und spiegelt diese in einem internen Klimawandel-Risikobericht wider, der für jeden Fonds und jede Strategie erstellt wird, einschließlich der Strategien zur Risikominderung und Anpassung der Portfoliounternehmen, bei denen Risiken identifiziert wurden. Der Treibhausgas-Fußabdruck jeder Kapitalbeteiligung wird jährlich erfasst, wobei die Dekarbonisierungsplanung in Übereinstimmung mit der Verpflichtung von PATRIZIA zur Reduzierung der Treibhausgasintensität im Rahmen der Net Zero Asset Managers Initiative (NZAM) durch die Zusammenarbeit mit den Beteiligungsunternehmen fortgesetzt wird.

Klimabezogene Chancen

Chancen	Beschreibung	Auswirkungen	Zeithorizont		
			Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig
Ressourceneffizienz	- Einsatz effizienterer Technologien und Materialien, geringerer Wasser- und Ressourcenverbrauch sowie verstärkte Recycling- und Kreislaufwirtschaftspraktiken in allen Bereichen.	- Reduzierte Betriebskosten durch Effizienzsteigerungen sowohl für Vermieter als auch für Mieter, was zur Investitionsrendite beiträgt.		x	x
Märkte	- Wachsende Marktnachfrage nach kohlenstoffarmen Sachwerten und Expansion in neue Regionen oder Sektoren, die mit der Energiewende im Einklang stehen, unterstützt durch grüne Finanzinstrumente.	- Verstärkte Bereitstellung von Vorzugskapital für effiziente, kohlenstoffarme Gebäude und Infrastrukturen.	x	x	x
Energiequellen	- Die Möglichkeit, Energiequellen mit geringeren Emissionen zu nutzen; die Verwendung neuer Technologien und die Unterstützung politischer Anreize und der Entwicklung neuer Technologien.	- Thematische Investitions- und Wertschöpfungsmöglichkeiten durch alternative Energiequellen und Neupositionierung von Vermögenswerten.	x	x	x
Produkte und Dienstleistungen	- Wachsende Nachfrage der Anleger nach klimakonformen Anlageprodukten, darunter Strategien mit Schwerpunkt auf nachhaltigen Immobilien, Infrastruktur für die Energiewende und Vermögenswerten mit ausgeprägten Profilen hinsichtlich Klimarisikominderung und -anpassung.	- Möglichkeit zur Erweiterung oder Diversifizierung des Fondsangebots, zur Gewinnung neuer Kapitalzusagen und zur Differenzierung durch glaubwürdige Dekarbonisierungsstrategien und lösungsorientierte Anlageprodukte.	x	x	x

Anpassung und Korrekturen – Die Gruppe passt ihre Strategien und ihren Ansatz zum Portfoliomanagement kontinuierlich an, um den durch ihre Bewertungen identifizierten klimabezogenen Risiken und Chancen Rechnung zu tragen. Der Schwerpunkt der Aktivitäten entwickelt sich im Laufe der Zeit entsprechend den Finanzplanungszyklen von PATRIZIA weiter.

- **Kurzfristig (1 Jahr):** Fokus auf Resilienzmaßnahmen innerhalb des bestehenden Portfolios durch Integration der Ergebnisse zu physischen Risiken und Übergangsrisiken in die Geschäftspläne auf Asset-Ebene, Hold/Sell-Analysen und operative Prioritäten; Identifizierung kurzfristiger Maßnahmen, die zum Werterhalt und zur Sicherstellung der Compliance abzielen und/oder darauf ausgerichtet sind.
- **Mittelfristig (1–5 Jahre):** Validierung der Nachhaltigkeitsergebnisse und Umstellung auf Wertschöpfung durch wertsteigernde Strategien zur Neupositionierung von „brown to green“; proaktive Identifizierung von Vermögenswerten, die für dekarbonisierungsorientierte Modernisierungen, Sanierungen oder selektive Sanierungen geeignet sind; Entwicklung neuer Anlageprodukte und thematischer Strategien, die auf die Energiewende und die Nachfrage der Anleger abgestimmt sind.
- **Langfristig (>5 Jahre):** Breiteres Engagement entlang der gesamten Wertschöpfungskette, einschließlich Zusammenarbeit in der Lieferkette und langfristiger Faktoren, die die Dekarbonisierung ermöglichen; kontinuierliche Anpassung der Portfoliostrategie an neue Vorschriften, Markterwartungen und technologische Fortschritte; Nutzung der Erfolgsbilanz des Unternehmens im Bereich Klimawandel als Unterscheidungsmerkmal.

Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel (E1-2)

Um den wesentlichen IROs des Klimawandels zu begegnen, hat PATRIZIA eine Netto-Null-Kohlenstoff-Strategie (Net Zero Carbon, NZC) umgesetzt, die erstmals 2022 festgelegt wurde. Die Strategie stellte einen ersten Schritt zur Strukturierung des Ansatzes von PATRIZIA zur Eindämmung des Klimawandels und zur Anpassung an dessen Folgen in allen Unternehmensbereichen und direkten, diskretionären AUM dar.

Die NZC-Strategie legt die langfristigen Netto-Null-Ziele von PATRIZIA und die damit verbundenen Zwischenziele für den Dekarbonisierungsprozess fest, die auf definierten Emissionsbezugswerten basieren. Zusammen bilden diese Elemente einen strukturierten Rahmen, der als Leitfaden für die Umsetzung dient, Prioritäten für Maßnahmen setzt und den Fortschritt im Laufe der Zeit überwacht, während gleichzeitig eine Anpassung an die Entwicklung der Datenqualität, der Marktpraxis und der regulatorischen Erwartungen ermöglicht wird. Die Strategie wird durch Zwischenziele und Umsetzungsfahrpläne unterstützt, die in einem Zyklus von drei bis fünf Jahren überprüft werden, um ihre fortdauernde Relevanz und Übereinstimmung mit dem operativen Kontext von PATRIZIA sicherzustellen. Da mehrere Zwischenziele zum Ende des Geschäftsjahres 2025 ihre geplanten Endpunkte erreicht hatten, wurden diese im Rahmen der etablierten Governance-Prozesse von PATRIZIA überprüft und aktualisiert. Um diesen Veränderungen Rechnung zu tragen, ist für das Jahr 2026 eine umfassende Aktualisierung der NZC-Strategie geplant, um die Kohärenz zwischen der übergeordneten Strategie und den Zwischenzielen sicherzustellen.

Die Umsetzung der NZC-Strategie wird vom Investment Management Sustainability Team von PATRIZIA geleitet und vom ESG Council überwacht, der eine funktionsübergreifende Governance gewährleistet und die Übereinstimmung mit der übergeordneten Geschäftsstrategie, dem Risikomanagement und den Investitionsprioritäten sicherstellt. Die Grundsätze und Verpflichtungen der NZC-Strategie sind durch die Group Responsible Investment Policy in die Investitions- und Betriebsprozesse von PATRIZIA eingebettet.

Die NZC-Strategie umfasst Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel, Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien. Sie basiert auf anerkannten Best Practices und steht im Einklang mit den Zielen des Pariser Abkommens und den einschlägigen Leitlinien des IPCC.

Die NZC-Strategie ist auf der Website von PATRIZIA öffentlich zugänglich (über den folgenden Link: <https://www.patrizia.ag/de/nachhaltigkeit>) und wird Investoren auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten (E1-3)

Dekarbonisierungshebel und Schlüsselaktionen – Minderung und Anpassung

Die Maßnahmen von PATRIZIA zur Eindämmung des Klimawandels und zur Anpassung an dessen Folgen sind in die Anlageverwaltungsprozesse und operativen Aktivitäten des Unternehmens eingebettet und unterstützen die Umsetzung der Netto-Null-Kohlenstoff-Strategie sowie das Management wesentlicher klimabezogener Risiken und Chancen in allen Bereichen der Immobilienverwaltung und der Unternehmensaktivitäten.

Auf Unternehmensebene werden Emissionsreduktionen durch spezielle Nachhaltigkeitsressourcen im Rahmen des Investitionsmanagements, kontinuierliche Investitionen in ESG-Daten und Risikomanagementsysteme sowie die Verankerung gruppenweiter Richtlinien unterstützt. Dazu gehören eine unternehmensweite Fahrzeugrichtlinie, die den Übergang zu nachhaltigeren Flottenoptionen unterstützt, sowie eine Richtlinie für Geschäftsreisen, die nach Möglichkeit kohlenstoffärmere Transportmöglichkeiten bevorzugt.

Während des gesamten Investitionszyklus werden Klimabelange an wichtigen Entscheidungspunkten berücksichtigt. Bei der Beschaffung und dem Erwerb von Immobilien wird für alle Immobilieninvestitionen eine ESG-Due-Diligence-Prüfung durchgeführt, um wesentliche klimabezogene Risiken und Chancen zu identifizieren, darunter physische Risiken, Energie- und CO₂-Bilanz sowie regulatorische Aspekte, die sich in den Investitionsvorschlägen und Geschäftsplänen für die Vermögenswerte widerspiegeln. Bei Infrastrukturinvestitionen werden CO₂- und klimabezogene Kennzahlen im Rahmen der Investitionsrisikoanalyse bewertet und fließen in die Entscheidungsfindung des Investitionsausschusses ein.

Bei Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen wendet PATRIZIA länderspezifische operative und verkörperte CO₂-Benchmarks sowie Nachhaltigkeitsanforderungen an, um die Projektplanung und -durchführung zu steuern. Im gesamten bestehenden Immobilienportfolio werden weiterhin gezielte Maßnahmen durch Strategien zur Umstellung von Braun- auf Grünenergie umgesetzt, darunter Energieeffizienzsteigerungen, der Austausch von fossilen Heizsystemen, Verbesserungen der Gebäudestruktur, der Einsatz erneuerbarer Energien vor Ort, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und gegebenenfalls umfassendere Sanierungs- oder Sanierungsprojekte. Die Zusammenarbeit mit den Nutzern und die Verwendung von Nachhaltigkeitszertifizierungen unterstützen die Priorisierung und Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen. PATRIZIA investiert auch weiterhin in Dateninfrastrukturen und technologiebasierte Lösungen, um die Entscheidungsfindung und Kapitalplanung zu unterstützen. Dazu gehören ESG-Datenplattformen, Pilotprojekte zur Gebäudeoptimierung und Datenerfassung sowie technologiegestützte Nachrüstungsmodelle zur Bewertung alternativer Dekarbonisierungswege, zum Vergleich des Kapitalbedarfs und zur Information der Geschäftsplanung auf Asset-Ebene.

Für Infrastruktur-Assets werden nach dem Erwerb Nachhaltigkeits-Roadmaps entwickelt, um identifizierte klimabezogene Risiken und Chancen anzugehen, wobei die Umsetzung durch die Governance-Strukturen der Portfoliounternehmen überwacht wird. Die klimabezogene Performance wird kontinuierlich überwacht, um das Risikomanagement und die Wertschöpfung auf Asset- und Portfolioebene zu unterstützen.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird durch engagierte Nachhaltigkeitsexperten innerhalb des Investmentmanagements, laufende Betriebsausgaben für ESG-Systeme und -Tools sowie Kapitalausgaben unterstützt, die durch etablierte Investitions- und Asset-Management-Governance-Prozesse zugewiesen werden.

Erreichte THG-Emissionsreduzierungen

Die Fortschritte bei der Erreichung der Zwischenziele von PATRIZIA zur Dekarbonisierung von Immobilien und Unternehmensabläufen sind in der Tabelle „Zwischenziele zur Dekarbonisierung“ oben (Siehe E1-1) dargestellt. Quantitative Angaben zu den Scope-1- und Scope-2-Emissionen des Unternehmens sowie zu den Veränderungen gegenüber dem Vorjahr sind in E1-6 enthalten.

Erwartete Verringerung der THG-Emissionen

PATRIZIA quantifiziert die erwarteten künftigen Reduktionen der Treibhausgasemissionen des Unternehmens zum Berichtszeitpunkt nicht, da diese von Faktoren wie der Datenverfügbarkeit und betrieblichen Variablen (einschließlich Energieverbrauch in Büros und Reisetätigkeit) abhängen. Der Konzern verstärkt weiterhin die Datenerfassung und -überwachung, um im Laufe der Zeit eine robustere vorausschauende Bewertung zu ermöglichen (siehe E1-6 und E1-9).

Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel (E1-4) ✓

PATRIZIA hat sich vier strategische Nachhaltigkeitsziele gesetzt, darunter die Verpflichtung, bis 2040 in allen Unternehmensbereichen und direkt verwalteten Vermögenswerten Netto-Null-CO₂-Emissionen zu erreichen – weit vor dem im Pariser Abkommen festgelegten Ziel für die Mitte des Jahrhunderts. Dabei handelt es sich um ein absolutes Ziel, das die Emissionen des PATRIZIA Konzerns in den Bereichen Scope 1–3 abdeckt. Interessenvertreter waren an der Festlegung des Ziels nicht beteiligt.

Im Rahmen dieses Ziels hat PATRIZIA ein mittelfristiges Ziel festgelegt, die Kohlenstoffintensität seines direkten Immobilienportfolios bis 2030 um 50% zu reduzieren. Das Ziel spiegelt die standortbezogenen Emissionen der Scope 1, 2 und 3 wider (in Bezug auf die Grenzen der Vermögenswerte und nicht auf die eigenen Emissionen von PATRIZIA). Das Basisjahr ist 2019 mit einem unbereinigtem Bezugswert von 26,6 kg CO₂/m²/a, der aus den CRREM-Branchenbenchmarks abgeleitet wurde. Da dieser Bezugswert marktweite Daten widerspiegelt, kann PATRIZIA keine tatsächlichen Zahlen für 2019 für den eigenen Betrieb vorlegen. Die Bezugswerte werden jährlich überprüft, um Veränderungen in der Zusammensetzung der Vermögenswerte Rechnung zu tragen.

Das Ziel steht im Einklang mit dem Pariser Abkommen und den Leitlinien des IPCC. Es basiert auf wissenschaftlichen Erkenntnissen, ist jedoch nicht offiziell als wissenschaftlich fundiertes Ziel validiert. Die Methodik entspricht der der Vorjahre, allerdings wurden die Bezugswerte aktualisiert, um die aktuelle Zusammensetzung des verwalteten Vermögens widerzuspiegeln.

Leistung – Für den letzten verfügbaren Berichtszeitraum (2024) erzielte PATRIZIA auf der Grundlage der tatsächlichen Verbrauchsdaten für Vermögenswerte mit ganzjähriger Abdeckung eine geschätzte Reduzierung der Kohlenstoffintensität um 43% gegenüber dem angepassten Bezugswert von 2019 (entspricht 20,0 kg CO₂/m²/a). Diese Bewertung gilt nur für direkt gehaltene, diskretionär verwaltete, immobilienbezogene AUM; Vermögenswerte mit unvollständigen oder fehlenden Daten wurden ausgeschlossen, um Verzerrungen zu vermeiden. Vermögenswerte, die aus der Berechnung der tatsächlichen Daten ausgeschlossen sind, werden auch aus dem Bezugswert ausgeschlossen, um tatsächliche Leistungsverbesserungen gegenüber Unterschieden in der Zusammensetzung des Portfolios widerzuspiegeln. Die Unternehmensaktivitäten werden separat im Rahmen des Netto-Null-Ziels für 2040 verfolgt. Die Leistung wird auf vergleichbarer Basis berechnet, wobei jeder Vermögenswert mit seinem jeweiligen Bezugswert für 2019 verglichen wird, um sicherzustellen, dass die Verbesserungen echte Effizienzgewinne und nicht Portfolioänderungen widerspiegeln. Dieser Ansatz bietet eine transparente Messung der

Fortschritte in Richtung des mittelfristigen Ziels einer Reduzierung um 50% bis 2030. Die Ergebnisse zeigen zwar starke Fortschritte, sollten jedoch angesichts der derzeitigen Datenbeschränkungen mit Vorsicht interpretiert werden.

Einschränkungen – Die Berichterstattung stützt sich auf Verbrauchsdaten, die von externen Quellen wie Immobilienverwaltern bereitgestellt werden. Interne Validierungsprozesse und externe Sicherungsmaßnahmen für GRESB-teilnehmende Fonds tragen zwar zur Risikominderung bei, dennoch bestehen weiterhin Lücken hinsichtlich Vollständigkeit und Genauigkeit. Infolgedessen ist die aktuelle Datenabdeckung nicht umfassend, und die gemeldeten Ergebnisse geben möglicherweise nicht vollständig den Fortschritt in Richtung der portfolioweiten Ziele wieder.

PATRIZIA hat mittelfristige Zwischenziele mit unterschiedlichen Zeitrahmen festgelegt (siehe E1-1). Diese Ziele sollen die Ausrichtung auf sich verändernde Marktbedingungen und regulatorische Anforderungen gewährleisten und sicherstellen, dass die Strategie sowohl ambitioniert als auch anpassungsfähig bleibt.

Energieverbrauch und Energiemix (E1-5) ✓

Die folgende Tabelle enthält Informationen zum Energieverbrauch von PATRIZIA. Die Informationen beziehen sich auf den eigenen Bürobetrieb von PATRIZIA, wo das Unternehmen die Energieversorgung kontrolliert (d.h. Coworking Spaces sind von dieser Analyse ausgeschlossen), und enthalten keine Verbrauchsdaten aus der vor- oder nachgelagerten Wertschöpfungskette. Die Daten basieren auf Schätzungen, die sich überwiegend auf den Verbrauch des Vorjahres stützen, wenn keine Daten aus dem Berichtszeitraum verfügbar sind. Die Exposition gegenüber fossilen Brennstoffen bezieht sich nur auf den Verbrauch von Gas, nicht jedoch auf den Verbrauch von Kohle, Kohleprodukten, Rohöl oder anderen fossilen Brennstoffen.

Unternehmensdaten zum Energieverbrauch und Energiemix von Unternehmen 2025

	Kraftstoffverbrauch für erneuerbare Energiequellen	Gekaufte erneuerbare Energie	Selbst erzeugte erneuerbare Energie (ohne Brennstoffe)	Verbrauch aus fossilen Quellen	Verbrauch aus nuklearen Quellen	Nicht definiert/ andere erneuerbare Energie (Fernwärme/nicht erneuerbare Elektrizität)	Gesamt	Abdeckung
Energieverbrauch der eigenen Aktivitäten (kwh)	0	1.668.071	0	26.486	0	1.513.000	3.207.558	100% Abdeckung Die Daten basieren auf Schätzungen, siehe E1-6.
Energieverbrauch der eigenen Aktivitäten (%)	0%	52%	0%	1%	0%	47%	100%	n.a

THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen (E1-6) ✓

Die derzeitige Datenerfassung für Scope 3 ist unvollständig und inkonsistent. Um die Angabe ungenauer oder potenziell irreführender Informationen zu vermeiden, hat PATRIZIA beschlossen, keine vorläufigen Schätzungen für das Geschäftsjahr 2025 zu veröffentlichen. Dies spiegelt unser Engagement für Datenintegrität wider. PATRIZIA arbeitet aktiv daran, die Datenerfassungsprozesse zu verbessern und arbeitet mit Stakeholdern zusammen, um die Qualität und Abdeckung zu verbessern, mit dem Ziel einer umfassenden Offenlegung in zukünftigen Berichtsperioden. Die Scope-3-Emissionen sind nach wie vor ein wesentlicher Bestandteil des gesamten CO₂-Fußabdrucks von PATRIZIA und ein wichtiger Schwerpunkt ihrer Nachhaltigkeitsstrategie.

Die operativen Grenzen basieren auf Best Practices und umfassen die wichtigsten Quellen, die sowohl aus dem Unternehmensbetrieb als auch aus den Investitionstätigkeiten stammen. Zwischen den Berichtsdaten und dem Datum des Jahresabschlusses gab es keine wesentlichen Ereignisse oder Änderungen der Umstände, die diese Grenzen beeinflussen würden. Die Identifizierung relevanter Scope-3-Aktivitäten basiert auf dem geschätzten Umfang der Emissionen und folgt dem GHG Protocol Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting and Reporting Standard (2011), wodurch die Übereinstimmung mit anerkannten Methoden sichergestellt wird.

Kategorien im Rahmen der Scope-3-Emissionen

	Relevante Kategorien für PATRIZIA	Grund für den Ausschluss (falls zutreffend)
Eingekaufte Waren und Dienstleistungen	Ja	Enthalten – allerdings gibt es nach wie vor methodische Herausforderungen bei der Datenbeschaffung.
Anlagegüter	Nein	Nicht relevant
Energie und brennstoffbezogene Aktivitäten (nicht in Zusammenhang mit Scope 1 und 2)	Nein	Nicht relevant – jegliche Exposition gegenüber Brennstoffen und Energie (die nicht mit Scope 1 und 2 zusammenhängt) wird unter „Investitionen“ erfasst.
Vorgelagerter Transport und Distribution	Nein	Nicht relevant
Abfall, der im Betrieb entsteht	Nein	Nicht wesentlich
Geschäftsreisen	Ja	Enthalten
Pendeln der Mitarbeiter	Nein	Nicht wesentlich
Vorgelagerte geleaste Sachanlagen	Nein	Nicht relevant
Transport und Distribution verkaufter Produkte	Nein	Nicht relevant
Verarbeitung verkaufter Produkte	Nein	Nicht relevant
Verwendung verkaufter Produkte	Nein	Nicht relevant
Behandlung verkaufter Produkte am Ende ihrer Lebensdauer	Nein	Nicht relevant
Nachgelagerte verleaste Sachanlagen	Nein	Nicht relevant
Franchises	Nein	Nicht relevant
Investitionen	Ja	In Scope enthalten und spiegelt die Emissionen der direkten AUM wider. Aufgrund der Datenverfügbarkeit nicht als Teil der Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2025 dargestellt.

Fußabdruck des Unternehmens

Die Emissionen wurden gemäß dem GHG-Protokoll berechnet. Die Zahlen für 2024 wurden im Vergleich zum vorherigen Jahresbericht angepasst, um der verbesserten Datenverfügbarkeit und -genauigkeit Rechnung zu tragen.

THG Emissionen

	Basisjahr	Retrospektiv		Veränderung in %
		2024	2025	
Brutto-THG-Emissionen aus Scope 1 (tCO ₂ eq)	nicht verfügbar	4,8	4,7	-2,1
Prozentsatz der THG-Emissionen aus Scope 1 aus regulierten Emissionshandelssystemen (%)	nicht verfügbar	0%	0%	0%
Brutto-THG-Emissionen (standortbezogen) aus Scope 2 (tCO ₂ eq)	nicht verfügbar	653,1	621,0	-4,9%
Gesamte indirekte THG-Emissionen (Scope 3) (tCO ₂ eq)	nicht verfügbar	nicht verfügbar	nicht verfügbar	nicht verfügbar
1. Gekaufte Waren und Dienstleistungen	nicht verfügbar	nicht verfügbar	nicht verfügbar	nicht verfügbar
6. Geschäftsreisen	nicht verfügbar	nicht verfügbar	nicht verfügbar	nicht verfügbar
15. Investitionen	nicht verfügbar	nicht verfügbar	nicht verfügbar	nicht verfügbar
Gesamte standortbezogene THG-Emissionen (tCO ₂ eq)	nicht verfügbar	657,9	625,7	-4,9%

Maßgebliche Annahmen

Scope	PATRIZIA Erfasste Daten	Datenerfassung	Schätzungen, die ggf. verwendet werden	Einschränkungen	Emissionsfaktorquelle
Scope 1	Direkte Treibhausgasemissionen (Erdgasverbrauch für Unternehmensbüros)	2025: Gas: 100% Datenabdeckung, unter Verwendung von 70% tatsächlicher Daten aus dem Berichtszeitraum 2024: Gas: 100% Datenabdeckung, unter Verwendung von 70% tatsächlicher Daten aus dem Berichtszeitraum	2025: Verwendung von Daten aus den Vorjahren, wenn keine tatsächlichen Verbrauchsdaten aus dem Berichtszeitraum verfügbar sind. Wenn keine historischen Daten vorliegen, werden Proxy-Daten auf Länderebene verwendet. 2024: Verwendung bereinigter Ist-Daten aus dem Berichtszeitraum, wenn der Berichtszeitraum unvollständig ist.	Die dargestellten Daten unterliegen Schätzungen, die möglicherweise nicht repräsentativ für die tatsächliche Leistung sind.	IEA, CRREM länderspezifische Datenbanken (z.B. Australian National Greenhouse Accounts Factors)
Scope 2	Indirekte Treibhausgasemissionen (gekaufter Strom und Heizung für Unternehmensbüros)	2025: <u>Strom</u>: 100% Datenabdeckung, unter Verwendung von 14% tatsächlicher Daten aus dem Berichtszeitraum <u>Heizung</u>: 100% Datenabdeckung, unter Verwendung von 100% geschätzter Daten 2024: <u>Strom</u>: 100% Datenabdeckung, unter Verwendung von 17% tatsächlicher Daten aus dem Berichtszeitraum <u>Heizung</u>: 100% Datenabdeckung, unter Verwendung von 9% tatsächlicher Daten aus dem Berichtszeitraum	2025: Angepasste Daten für das Geschäftsjahr 2025 und Berichtsdaten aus früheren Jahren, die verwendet wurden, wenn keine tatsächlichen Verbrauchsdaten für das gesamte Jahr aus diesem Zeitraum verfügbar waren. 2024: Daten aus früheren Jahren wurden verwendet, wenn keine tatsächlichen Verbrauchsdaten aus dem Zeitraum verfügbar waren.	Die dargestellten Daten unterliegen Schätzungen, die möglicherweise nicht repräsentativ für die tatsächliche Leistung sind.	IEA, CRREM, UBA, AIB, länderspezifische Datenbanken (z.B. Australian National Greenhouse Accounts Factors)
Scope 3 (Purchased Goods & Services)	n/a – keine Daten verfügbar	0%	n/a – keine Daten verfügbar	Aufgrund von Einschränkungen hinsichtlich der Datenqualität wird PATRIZIA im Rahmen der Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2025 keine Angaben vornehmen.	n/a – keine Daten verfügbar

Scope 3 (Business Travel)	n/a – keine Daten verfügbar	0%	n/a – keine Daten verfügbar	Aufgrund von Einschränkungen hinsichtlich der Datenqualität wird PATRIZIA im Rahmen der Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2025 keine Angaben vornehmen.	n/a – keine Daten verfügbar
Scope 3 (Investments)	n/a – keine Daten verfügbar	0%	n/a – keine Daten verfügbar	Aufgrund von Einschränkungen hinsichtlich der Datenqualität wird PATRIZIA im Rahmen der Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2025 keine Angaben vornehmen.	n/a – keine Daten verfügbar

Es gibt keine biogenen CO₂-Emissionen aus der Verbrennung oder dem biologischen Abbau von Biomasse, die in den Scope-1-THG-Emissionen enthalten sind. In diesem Berichtsjahr gab es keine wesentlichen Veränderungen in der Definition der Wertschöpfungskette von PATRIZIA.

Durch CO₂-Zertifikate finanzierte Projekte zur Beseitigung und Minderung von Treibhausgasen (E1-7)

PATRIZIA finanziert derzeit keine Projekte zur Reduzierung oder Minderung von Treibhausgasen durch Emissionszertifikate. Im Rahmen des Ziels Netto-Null bis 2040 könnte die Gruppe in Zukunft den Einsatz von Emissionszertifikaten in Betracht ziehen, um Restemissionen auszugleichen, die durch Umsetzungsmaßnahmen nicht beseitigt werden können.

Interne CO₂-Bepreisung (E1-8)

PATRIZIA wendet auf Unternehmensebene keine internen Verrechnungspreise für CO₂ an. Ein Fonds innerhalb der Gruppe hat im Rahmen seines Investitionsentscheidungsprozesses ein internes CO₂-Bepreisungsinstrument eingeführt; dieses findet jedoch keine Anwendung auf die gruppenweiten Geschäftstätigkeiten.

Erwartete finanzielle Effekte wesentlicher physischer Risiken und Übergangsrisiken sowie potenzielle klimabezogene Chancen (E1-9)

Klimabezogene Risiken und Chancen sind in die Investitionsplanung und das Portfoliorisikomanagement von PATRIZIA eingebettet (siehe SBM-3 und E1-1/E1-3). Es ist jedoch derzeit nicht möglich, die spezifisch auf Klimafaktoren zurückzuführenden finanziellen Auswirkungen auf Konzernebene isoliert zu betrachten. Ergebnisse wie Vermögensbewertungen, Mandatsgewinne und Portfoliorenditen spiegeln neben Nachhaltigkeitsaspekten auch mehrere miteinander verknüpfte Faktoren wider – Vermögensqualität, Standort, Marktbedingungen und Produktgestaltung. Ebenso unterstützen Klimaschutzverpflichtungen und auf den Übergang ausgerichtete Produkte zwar die Kundenbindung und die Mittelbeschaffung, doch verfolgt PATRIZIA die Gewinn-/Verlustzuordnung nicht systematisch in einer Weise, die eine zuverlässige Quantifizierung ermöglichen würde.

Die oben beschriebenen Dynamiken beeinflussen die Verwaltungsgebühren durch das Wachstum des verwalteten Vermögens, die Performancegebühren durch die NAV- und Ertragstrends sowie die Kapitalbildung durch die Nachfrage der Anleger nach klimakonformen Strategien. Sie können sich auch auf die Finanzierungskosten und Versicherungsprämien auswirken. Angesichts der Komplexität der Zuordnung und des Fehlens robuster Methoden hat PATRIZIA jedoch beschlossen, für diesen Berichtszeitraum auf quantitative Angaben zu verzichten, um unvollständige oder irreführende Informationen zu vermeiden.

Eigene Belegschaft (ESRS S1)

ESRS 2 SBM-2 Interessen und Standpunkte der Interessenträger (ESRS 2 SBM-2)

Die DMA von PATRIZIA (das „Unternehmen“) zeigt, dass die Eigene Belegschaft (ESRS S1) ein von den Interessenträgern anerkanntes wesentliches Thema in Bezug auf Arbeitsbedingungen, Gesundheit und Wohlbefinden sowie Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung ist. Diese Themen lassen sich den Unterthemen *Arbeitsbedingungen* sowie *Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle* ESRS S1, Eigene Belegschaft, zuordnen.

ESRS 2 SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell (ESRS 2 SBM-3)

Die Mitarbeiter der PATRIZIA tragen maßgeblich zum Erfolg des täglichen Geschäftsbetriebs und der Strategie des Unternehmens bei, ein smart Real Assets Player zu werden. PATRIZIA setzt auf die Fähigkeiten, das Know-how und die Leistung ihrer Mitarbeiter, die unternehmerische Denkweise, die einzigartige Leistungskultur und die Exzellenz der Belegschaft.

Ausgerichtet an diesen strategischen Zielen hat sich PATRIZIA das Nachhaltigkeitsziel gesetzt, ein bevorzugter Arbeitgeber im Real Assets Sektor zu sein, bei dem sich jeder einbezogen, vertreten und gleichwertig wertgeschätzt fühlt. Um dieses Ziel zu erreichen, konzentriert sich das Unternehmen auf zusätzliche soziale Aspekte wie Gleichbehandlung, Diversität und Inklusion (ED&I) sowie die Mitarbeiterentwicklung.

Dieser doppelte Fokus stellt sicher, dass PATRIZIA nicht nur Top-Talente anzieht und bindet, sondern auch ein unterstützendes und dynamisches Arbeitsumfeld kultiviert, das die allgemeine Mitarbeiterzufriedenheit und Produktivität steigert. Durch die Integration von ED&I-Initiativen mit robusten Rekrutierungs- und Entwicklungsprogrammen stärkt PATRIZIA die Fähigkeiten und das Engagement seiner Mitarbeiter und fördert so letztlich nachhaltigen Erfolg und Innovation in der Real Assets-Branche.

Im Folgenden werden die angenommenen und potenziellen beschäftigungsbezogenen IROs auf Unternehmensebene dargestellt.

Auswirkungen, Risiken und Chancen für die eigene Belegschaft

Arbeitsbedingungen

Positive Auswirkungen	-	Gute Arbeitsbedingungen (wie eine angemessene Vergütung, eine ausgewogene Work-Life-Balance, Entwicklungsmöglichkeiten, ein ergonomisches Arbeitsumfeld, Gesundheit und Sicherheit, transparente Kommunikation und eine integrative Kultur) führen zu gesünderen und zufriedeneren Mitarbeitern, die einen positiven Beitrag für ihre Gemeinschaften leisten. Mitarbeiter, die von guten Arbeitsbedingungen profitieren, engagieren sich eher in gemeinnützigen Aktivitäten und Freiwilligenarbeit und fördern so den sozialen Zusammenhalt.
	-	Mangelhafte Arbeitsbedingungen können zu chronischen Gesundheitsproblemen bei den Mitarbeitern führen, die Belastung des öffentlichen Gesundheitswesens erhöhen und die allgemeine Lebensqualität in der Gemeinschaft verringern.
Negative Auswirkungen	-	Wird dem Wohlbefinden zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt, kann dies zu psychischen und physischen Gesundheitsproblemen wie Stress, Angstzuständen, Depressionen, Herzkrankheiten, Bluthochdruck und Fettleibigkeit führen. Dies belastet die Gesundheitssysteme zusätzlich und verschlechtert den allgemeinen Gesundheitszustand der Bevölkerung. Darüber hinaus kann es weitreichende Auswirkungen auf die Fähigkeit der Mitarbeiter haben, einen Beitrag zur Gesellschaft zu leisten.
	-	Die Vernachlässigung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Mitarbeiter kann zu höheren Fehlzeiten und einer höheren Belastung der Gesundheitssysteme führen.
	-	Hohe Fluktuationsraten und eine geringere Produktivität aufgrund schlechter Arbeitsbedingungen können zu wirtschaftlicher Instabilität innerhalb des Unternehmens und der Gemeinschaft führen, da die lokale Wirtschaft für Arbeitsplätze und Wirtschaftswachstum auf den Erfolg von Unternehmen angewiesen ist.
Risiko	-	Ein mangelnder Fokus auf optimale Arbeitsbedingungen, insbesondere auf das Wohlbefinden, beeinträchtigt das Engagement und die Produktivität der Mitarbeiter, da diese sich unterbewertet und nicht unterstützt fühlen. Geringeres Engagement und geringere Produktivität der Mitarbeiter aufgrund schlechter Gesundheits- und Wohlfühlinitiativen können zu höheren Fehlzeiten führen, was wiederum die Kosten durch geringere Produktivität oder die Einstellung von Zeitarbeitskräften erhöht.

Chance	- Schlechte Arbeitsbedingungen tragen zur Unzufriedenheit am Arbeitsplatz bei, erhöhen die Personalfuktuation und die Kosten, die mit der Rekrutierung, Einstellung und Schulung neuer Mitarbeiter verbunden sind.
	- Gute Arbeitsbedingungen, einschließlich sicherer Arbeitsplätze, komfortabler Arbeitsräume, angemessener Ressourcen und fairer Vergütung, steigern die Produktivität und Effizienz der Mitarbeiter und führen zu höherer Leistung und Profitabilität. Darüber hinaus kann die Priorisierung von Gesundheit und Wohlbefinden durch Initiativen wie Unterstützung bei der psychischen Gesundheit und Programme zur Förderung des Wohlbefindens Fehlzeiten und chronische Krankheiten reduzieren, was wiederum die Personal- und Gesundheitskosten senken kann.
	- Ein Fokus auf das Wohlbefinden führt zu einem höheren Engagement und einer höheren Zufriedenheit der Mitarbeiter, da sich die Arbeitnehmer geschätzt und unterstützt fühlen, was zu einer höheren Produktivität und niedrigeren Fluktuationskosten führt.
Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle	
Positive Auswirkungen	- Die Förderung von Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung (durch ED&I-Schulungen, ERGs, ED&I-Richtlinien, Förderung einer Kultur der Diversität und integrativer Entwicklungsmöglichkeiten) trägt dazu bei, gesellschaftliche Ungleichheiten abzubauen. PATRIZIA gewährleistet eine faire Behandlung (durch vielfältige Führungsqualitäten, flexible Arbeitsregelungen, transparente ED&I-Richtlinien, Mitarbeiterressourcengruppen, ED&I-Schulungen und Mentorenprogramme) und trägt zu einer gerechteren Gesellschaft bei, in der Chancen für alle zugänglich sind, unabhängig von ihrem Hintergrund.
Negative Auswirkungen	- Ungleichheit und Diskriminierung am Arbeitsplatz können soziale Spaltungen und Spannungen aufrechterhalten und zu einer weniger kohärenten und stärker fragmentierten Gesellschaft führen.
	- Diskriminierung hindert talentierte Menschen daran, einen vollen Beitrag zur Wirtschaft und Gesellschaft zu leisten, was zu einem Verlust an potenziellem Innovations- und Wirtschaftswachstum führt.
Risiko	- Ungleichheit und Diskriminierung schaffen ein toxisches Arbeitsumfeld, das zu einer Verschlechterung der Arbeitsmoral, Motivation und Loyalität der Mitarbeiter führt.
	- Diskriminierende Praktiken können dem Unternehmen rechtliche Herausforderungen aufbürden, einschließlich Klagen, Geldstrafen und Vergleichen. Darüber hinaus können sie dem Ruf des Unternehmens schaden und der Marke des Unternehmens schaden, was zu Kunden- und Umsatzverlusten führt.
Chance	- Die Gewährleistung von Nichtdiskriminierung zieht eine große Bandbreite an Kandidaten an und bereichert das Unternehmen mit unterschiedlichen Perspektiven und innovativen Ideen. Eine vielfältige Belegschaft bringt eine Vielzahl von Perspektiven und Ideen mit sich, treibt Innovationen voran und führt potenziell zu neuen Produkten, Dienstleistungen und Märkten.
	- Ein Ruf für Fairness und Inklusion zieht Spitzentalente an, senkt die Einstellungskosten und erhöht die Qualität der Einstellungen.
	- Die Förderung von Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung fördert ein unterstützendes und integratives Arbeitsumfeld, steigert die Arbeitsmoral und Motivation der Mitarbeiter und führt zu einer höheren Produktivität der Mitarbeiter, was mit einer höheren finanziellen Leistung verbunden ist.

PATRIZIA achtet sehr darauf, dass sich die Mitarbeiter für ihre Arbeit geschätzt fühlen. Dies bedeutet, dass vorteilhafte Beschäftigungsbedingungen für die Mitarbeiter geschaffen werden, einschließlich Sozialschutz, bezahlter Urlaub, wettbewerbsfähige Vergütungspakete, flexible Arbeitszeiten und Angebote für Gesundheit und Wohlbefinden.

Der Begriff „Mitarbeiter“ umfasst alle Personen, die einen Arbeitsvertrag mit der PATRIZIA SE oder einer ihrer Tochtergesellschaften haben. Nicht-Mitarbeiter, wie z.B. unabhängige Auftragnehmer, Berater und Zeitarbeiter, fallen im Allgemeinen nicht in den Geltungsbereich dieses Kapitels.

PATRIZIA konzentriert sich in erster Linie auf die Stammbesellschaft, greift jedoch gelegentlich auf befristete Unterstützung zurück. Dies kann die Schließung kurzfristiger Ressourcenlücken oder die Leitung spezialisierter Projekte umfassen, die spezifische Fachkenntnisse und Fähigkeiten erfordern. Berater werden für beratende Funktionen eingesetzt, z.B. in Rechts-, Steuer- oder IT-Angelegenheiten, während Zeitarbeitskräfte das Stammpersonal von PATRIZIA in Zeiten erhöhter Arbeitsbelastung unterstützen. Diese Ressourcen können von Dritten oder Auftragnehmern bereitgestellt werden. In allen Fällen stellt PATRIZIA die Einhaltung eines konformen Prozesses sicher. Es ist wichtig zu beachten, dass PATRIZIA nur eine sehr begrenzte Anzahl von Nicht-Mitarbeitern beschäftigt. Kein Mitarbeiter ist einem größeren Risiko ausgesetzt als ein anderer.

Strategien im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft (S-1)

Arbeitsbedingungen

Zu den wichtigsten Richtlinien zur Bewältigung der IROs in Bezug auf die Arbeitsbedingungen gehören das Compliance-Handbuch und der Wertekodex. Zu den wichtigsten Inhalten des Wertekodex gehören die folgenden Themen:

- Grundwerte und Grundrechte
- Verhalten gegenüber der Gemeinschaft
- Verhalten im Umgang mit Geschäftspartnern und Dritten
- Verhalten innerhalb der Organisation
- Organisatorische Angelegenheiten

Der Wertekodex beschreibt die gemeinsamen Werte, die die Unternehmen der PATRIZIA-Mitarbeiter teilen, und ist auch ein Leitfaden für das tägliche Handeln der Mitarbeiter. Der Kodex soll es den Mitarbeitern ermöglichen, sich mit den Werten vertraut zu machen. Die Führungskräfte von PATRIZIA tragen eine besondere Verantwortung für die Einhaltung der Regeln. Die Führungskräfte sind Vorbilder für die Mitarbeiter, indem sie die Regeln selbst einhalten, und sie sind dafür verantwortlich, dass andere die Regeln des Wertekodex einhalten. Der Kodex gilt für alle Mitarbeiter der PATRIZIA SE und ihrer verbundenen Unternehmen und ist auch auf freie Mitarbeiter und Berater anwendbar, soweit dies erforderlich und angemessen erscheint. Der Head of Compliance ist die ranghöchste Person, die für die Umsetzung des Kodex verantwortlich ist.

Das Compliance-Handbuch behandelt unter anderem folgende Themen:

- Allgemeine Compliance-Vorschriften bei PATRIZIA
- Überblick über die Compliance-Organisation bei PATRIZIA
- Verhaltenskodex zur Vermeidung von Pflichtverletzungen und kriminellen Verhalten
- Verhaltenskodex zu Interessenkonflikten
- Verhaltenskodex zum Aktien- und Kapitalmarktrecht
- Verhaltenskodex zum Umgang mit Geschäftspartnern
- Verhaltenskodex für Einladungen, Geschenke, Spenden, Sponsoring und Mitgliedschaften

PATRIZIA hat das Compliance-Handbuch erstellt, um sicherzustellen, dass seine Geschäftsabläufe so strukturiert sind, dass Verstöße oder Zuwiderhandlungen vermieden werden, die zu unbeabsichtigten Folgen für Anleger in von PATRIZIA verwalteten Fonds oder Stakeholder des Unternehmens führen oder strafrechtliche Anklagen oder Verwaltungsstrafen nach sich ziehen könnten. Das Handbuch erkennt die Grundsätze der üblichen Geschäftspraxis und die allgemeinen Gepflogenheiten an, die Teil des täglichen Lebens sind, da Unternehmensgrundsätze manchmal im Widerspruch zu bestimmten Geschäftspraktiken oder bestimmten Formen des erwarteten oder angebotenen Verhaltens stehen können. Die Compliance-Beauftragten sind für die Überwachung der Mitarbeiter und die Einhaltung des Handbuchs verantwortlich. Der Leiter der Compliance-Abteilung, der dem Leiter der Konzernsteuerung berichtet, ist die höchste Ebene, die für die Umsetzung des Handbuchs verantwortlich ist. Das Handbuch gilt für alle Mitarbeiter der PATRIZIA SE und ihrer verbundenen Unternehmen.

PATRIZIA verpflichtet sich, alle Anforderungen in Bezug auf die menschenrechtliche Sorgfaltspflicht auf Unternehmensebene zu erfüllen. Das Engagement von PATRIZIA für die Menschenrechte (z.B. in Form von Chancengleichheit, Ablehnung von Zwangsarbeit, Datenschutz und Geschäftsethik, Elternzeit, Anti-Belästigungs- und Gesundheits- und Sicherheitsrichtlinien, um nur einige zu nennen) ist im Compliance-Handbuch und im Wertekodex der Gruppe enthalten. Einer der wichtigsten Werte von PATRIZIA ist das Prinzip des gesetzestreu Verhaltens. Es gibt keine Ausnahmen von diesem Prinzip, das gleichermaßen für Mitarbeiter, leitende Angestellte, Vertragspartner und andere Interessengruppen gilt. Das Prinzip des gesetzestreu Verhaltens verpflichtet jeden einzelnen Mitarbeiter von PATRIZIA, die geltenden Gesetze ausnahmslos einzuhalten. Dies umfasst, ist aber nicht beschränkt auf die folgenden Diskriminierungsgründe: Rasse und ethnische Herkunft, Hautfarbe, Geschlecht, sexuelle Orientierung, Geschlechtsidentität, Behinderung, Alter, Religion, politische Meinung, nationale oder soziale Herkunft oder andere Formen der Diskriminierung, die unter die EU-Verordnung und/oder das nationale Recht fallen. Dies gilt sowohl für jeden Einzelnen als auch für das Unternehmen als Ganzes.

Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle

Die zentrale Richtlinie zur Behandlung der IROs im Zusammenhang mit Gleichbehandlung und Chancengleichheit ist das Equity, Diversity and Inclusion (ED&I) Strategy Statement. Darin wird dargelegt, weshalb ED&I für PATRIZIA von Bedeutung ist, welcher Ansatz verfolgt wird sowie welche Rollen und Verantwortlichkeiten innerhalb des Unternehmens bestehen. PATRIZIA erkennt an, dass Menschen in einem diversen Arbeitsumfeld unterschiedliche Formen der Unterstützung benötigen, um ihr Potenzial zu entfalten. Das Unternehmen verpflichtet sich zu fairer Behandlung, gleichen Zugangs- und Entwicklungsmöglichkeiten für alle sowie zur Identifikation und Beseitigung von Barrieren, die eine vollumfängliche Teilhabe behindern. Die Förderung von ED&I ist eine gemeinsame Verantwortung aller Mitarbeitenden bei PATRIZIA; im Rahmen des Performance-Enablement-Prozesses sind Mitarbeitende angehalten, ihre Beiträge hierzu zu reflektieren und nachzuweisen. Das ED&I Strategy Statement gilt für alle Mitarbeitenden von PATRIZIA. Die übergeordnete Verantwortung für die Umsetzung liegt beim ED&I Council als höchster Governance-Ebene.

Innerhalb der Organisation werden Mitarbeiter unabhängig von ethnischer Herkunft oder Hautfarbe, Geschlecht, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter sowie sexueller Identität oder Orientierung gleichbehandelt und erhalten gleiche Chancen. Einstellungen, Beförderungen und Vergütung basieren ausschließlich auf Qualifikation, Kompetenz, Erfahrung und Leistung. PATRIZIA verfügt über eine gruppenweite Job Architecture, die Stellenprofile und Vergütungsprinzipien definiert und durch die Standardisierung von Rollen die Gleichbezahlung für gleichwertige Arbeit sicherstellt. Dieses Rahmenwerk wird regelmäßig vom Team für Reward and Remuneration Governance als Teil des HR-Bereichs überprüft.

Die ED&I-Policy von PATRIZIA, die im ED&I Strategy Statement verankert ist, folgt einem umfassenden Diversitätsverständnis. Dieses schließt unter anderem Alter, Geschlecht, ethnische Herkunft, Behinderung, sexuelle Orientierung, religiöse Überzeugungen, kulturellen Hintergrund, Bildung, Lebenserfahrung, sozioökonomischen Status, Familienstand sowie Pflegeverantwortung ein. Die Policy definiert den ED&I-Ansatz von PATRIZIA sowie die entsprechenden Rollen und Verantwortlichkeiten und gilt für alle Mitarbeitenden.

Der PATRIZIA ED&I Council fungiert als beratendes Gremium für sämtliche ED&I-Initiativen innerhalb der Gruppe und übernimmt die Governance für Prioritäten, Programme, Maßnahmen und Kennzahlen. Der Council untersteht der Aufsicht des Group Executive Committee und wird vom HR-Bereich unterstützt. Mit Unterzeichnung des Arbeitsvertrags verpflichten sich alle Mitarbeitenden und Führungskräfte zur Unterlassung jeglicher Diskriminierung. Mit der ED&I-Strategie verfolgen PATRIZIA und der ED&I Council einen proaktiven Ansatz zur Prävention von Diskriminierung und Belästigung am Arbeitsplatz und rufen alle Mitarbeitenden dazu auf, eigenverantwortlich zu handeln – von Informations- und Sensibilisierungsmaßnahmen bis hin zu individuellen ED&I-Zielen im Rahmen der Leistungsbewertung.

Verfahren zur Einbeziehung eigener Arbeitskräfte und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen (S1-2)

PATRIZIA führt regelmäßig Town Hall Meetings, sogenannte PAT Talks, sowie monatliche Business Update Calls durch, in denen das Management und jeweilige Abteilungen über Projekte, aktuelle Erfolge und Herausforderungen und den Geschäftsverlauf informiert. Die Mitarbeiter haben dabei die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Feedback zu geben. Darüber hinaus informieren die geschäftsführenden Direktoren die Mitarbeiter monatlich über aktuelle Themen durch den sogenannten PAT A GLANCE Newsletter. Der Newsletter enthält einen Feedback-Kanal, über den die Mitarbeiter ihre Fragen, Kommentare oder Ideen mit den Machern und dem Management teilen können. Darüber hinaus unterhält PATRIZIA eine interne Website, die sogenannte PIN-Seite, auf der aktuelle Informationen veröffentlicht werden, sowie eine Social-Media-Plattform, über die alle Mitarbeiter des Unternehmens in Communities Informationen austauschen und im Dialog bleiben können.

Die weltweiten Mitarbeiterbefragungen, bei denen es sich um anonyme Umfragen handelt, werden regelmäßig an alle Mitarbeiter verteilt, um die Wirksamkeit der Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung zu bewerten und ihre Meinungen zu den Arbeitsbedingungen und ihrer allgemeinen Zufriedenheit einzuholen. Die Ergebnisse werden vom Management geprüft und diskutiert, um wichtige Themen anzugehen. PATRIZIA führte 2023 seine erste globale Mitarbeiterbefragung durch, gefolgt von einer Pulsbefragung im Jahr 2024. Im Jahr 2025 wurde eine Folgebefragung eingeführt, um die Prioritäten für 2026 und darüber hinaus festzulegen. Die Umfrage im Jahr 2025 erzielte eine beeindruckende Gesamtantwortquote von 89,6% und lieferte einen zuverlässigen Überblick über die aktuelle Situation von PATRIZIA als Organisation. Während das Ziel der Verbesserung der Zusammenarbeit erfolgreich erreicht wurde, konnte der erwartete Anstieg des allgemeinen Mitarbeiterengagements – der sich in einem Engagement-Wert von 41% widerspiegelt – nicht erreicht werden und wird daher in die Entwicklung gezielter Maßnahmen für 2026 einfließen. Bemerkenswert ist, dass mehrere Schlüsselindikatoren eine starke Leistung zeigten und günstige Werte von über 80% erzielten. So stimmten beispielsweise 85% der Mitarbeiter zu, dass sie innerhalb ihrer Teams effektiv und effizient zusammenarbeiten, und ebenso 85% bestätigten, dass sie wissen, was erforderlich ist, um in ihren Funktionen erfolgreich zu sein. Auch der Teamgeist erzielte mit 82% ein hohes Ergebnis, während managementbezogene Faktoren wie Halbjahresgespräche und echte Sorge um das Wohlbefinden der Mitarbeiter mit 82% bzw. 81% ebenfalls positiv bewertet wurden. Diese Ergebnisse unterstreichen die Stärken in den Bereichen Zusammenarbeit, Kommunikation und Unterstützung durch das Management und zeigen gleichzeitig, dass das Engagement ein wichtiger Schwerpunkt für das kommende Jahr sein wird.

In der Frankfurter Geschäftsstelle des Unternehmens finden wöchentliche Treffen zwischen Vertretern der Personalabteilung und dem örtlichen Betriebsrat statt. Je nach Thema und Bedarf, z.B. in Bezug auf organisatorische Veränderungen, IT-Prozesse oder -Systeme, finden mehrere Treffen pro Jahr zwischen dem Betriebsrat und der Geschäftsleitung statt. In Luxemburg trifft sich der Betriebsrat, der dort „Staff Delegation“ genannt wird, vierteljährlich mit den örtlichen Geschäftsführern sowie einem Vertreter der Personalabteilung, um sich über wichtige Angelegenheiten für die Belegschaft in Luxemburg auszutauschen. Jeder Mitarbeiter kann sich jederzeit vertraulich mit den lokalen Betriebsräten in Verbindung setzen, um Themen zu besprechen. Der Europäische Betriebsrat (European Employee Forum, EEF) hält mindestens eine jährliche Sitzung ab, in der die Geschäftsleitung über die strategische und wirtschaftliche Lage und Ausrichtung des Unternehmens berichtet und die Meinung des EEF anhört. Die Mitglieder des EEF tauschen sich regelmäßig innerhalb ihrer Gruppe aus, in der Regel alle 1–2 Monate. Im Allgemeinen kann sich jeder Mitarbeiter in Europa direkt an die EEF-Mitglieder wenden, um alle Themen zu besprechen, die er für relevant hält.

Um ED&I bei PATRIZIA kontinuierlich voranzutreiben, wurden eine Reihe von ERGs ins Leben gerufen, die den PATRIZIANer-Gemeinschaften und Partnern eine Stimme geben. Diese Gruppen bringen PATRIZIANer aus allen Standorten zusammen, um aktiv einen Arbeitsplatz zu schaffen, an dem sich jeder einbezogen, vertreten und gleichwertig geschätzt fühlt, und so einen Ort und Raum zu schaffen, an dem individuelle Bedürfnisse und Stimmen gehört und verstärkt werden. Seit 2021 haben die ERG-Leiter die folgenden Gruppen ins Leben gerufen:

- PATRIZIA Advance: Konzentriert sich auf die Verbesserung der Karrieremöglichkeiten für Frauen durch Veranstaltungen, Mentoring und Partnerschaften
- PATRIZIA NextGen: Unterstützung von Berufseinsteigern durch Ausbildung, Vernetzung und Rekrutierung, um PATRIZIA als bevorzugten Arbeitgeber zu positionieren
- Pride Alliance: Verbindet LGBTQ+-Mitglieder und Verbündete mit dem Ziel, Gespräche über LGBTQ+-Themen zu normalisieren und Inklusivität zu fördern
- Netzwerk für Working Parents & Carers (Arbeitende Eltern & Pflegende): Bietet ein unterstützendes Umfeld für diejenigen, die Arbeit und Pflege unter einen Hut bringen müssen
- Gen50 Plus: Das bestmögliche Umfeld schaffen, um Erfahrungen weiterzugeben und Gesundheit und Leistungsfähigkeit langfristig zu erhalten.

PATRIZIA ist seit 2024 Unterzeichner des Global Compact der Vereinten Nationen (UNGC) und verpflichtet sich, die grundlegenden Menschenrechte, wie sie in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen definiert sind, zu respektieren sowie die Menschenrechte und Arbeitsstandards, wie sie von der internationalen Arbeitsorganisation (ILO) definiert wurden, zu wahren. PATRIZIA verfügt über robuste Prozesse und Mechanismen, um die Einhaltung dieser internationalen Standards zu überwachen und sicherzustellen. Zu den spezifischen Mechanismen gehören ein Due-Diligence-Prozess, ein Verhaltenskodex für Lieferanten, die Einbindung von Interessengruppen, ein Whistleblowing-Mechanismus, Schulungs- und Sensibilisierungsprogramme sowie Monitoring und Berichterstattung. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, potenzielle Menschenrechts- und Arbeitsrechtsfragen proaktiv in der gesamten Wertschöpfungskette zu identifizieren und anzugehen. Das Unternehmen ist in Ländern mit hohen Standards für sichere Beschäftigung tätig, einschließlich Vorschriften zu angemessenen Löhnen, Arbeitszeiten sowie Vereinigungsfreiheit und Tarifverhandlungsrechten, und erwartet von allen Geschäftspartnern und Lieferanten, dass sie die international anerkannten Menschenrechte respektieren. Die Richtlinien von PATRIZIA in Bezug auf die Arbeitskräfte des Unternehmens sind auf die Anforderungen der drei oben genannten Gremien (UNGC, ILO und Menschenrechtserklärung) abgestimmt.

Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die eigene Arbeitskräfte Bedenken äußern können (S1-3)

PATRIZIA nimmt eine proaktive Haltung ein, um die negativen Auswirkungen der Arbeitsbedingungen auf die Mitarbeiter zu verringern. Dazu gehört die Verpflichtung, Probleme, die sich aus der Geschäftstätigkeit des Unternehmens ergeben, zu erkennen, anzugehen und zu lösen.

PATRIZIA pflegt ein Konzept der offenen Tür, das die Mitarbeiter ermutigt, jederzeit mit ihrem Vorgesetzten, einem Vertreter des HR-Teams, einem Betriebsratsmitglied oder Vertrauenspersonen aus den ERGs über Anliegen oder Beschwerden ins Gespräch zu kommen. Darüber hinaus ist das Verfahren für Mitarbeiterbeschwerden in den jeweiligen Arbeitsverträgen, Handbüchern oder lokalen Richtlinien festgelegt. Dies berührt nicht die weitergehenden Rechte, die in den meisten Ländern, in denen PATRIZIA tätig ist, durch lokale Gesetze bestehen. Darüber hinaus werden die Mitarbeiter ermutigt, ihre Bedenken bei ihren Vorgesetzten oder in den regelmäßig stattfindenden Town-Hall-Meetings vorzubringen. Wenn formelle Beschwerden vorgebracht werden, werden diese von der Personalabteilung vertraulich behandelt. Sobald sie untersucht wurden und ein Ergebnis vorliegt, überwacht die Personalabteilung die Umsetzung von Empfehlungen oder Abhilfemaßnahmen.

PATRIZIA ist bestrebt, gute Beziehungen zu den Mitarbeitern zu pflegen und sicherzustellen, dass die Mitarbeiter sich in der Lage fühlen, ihre Ansichten und Bedenken sowohl auf informeller als auch auf formeller Basis über die verschiedenen vorstehend genannten Strukturen und Prozesse zu äußern. Um sicherzustellen, dass die Mitarbeiter diese Strukturen und Prozesse kennen und ihnen vertrauen, um Bedenken oder Bedürfnisse zu äußern und diese anzusprechen, steht PATRIZIA regelmäßig mit den verschiedenen formellen und informellen Mitarbeitergruppen, wie z.B. Betriebsräten oder ERGs (Employee Resource Groups), in Kontakt. PATRIZIA führt außerdem regelmäßig eine Mitarbeiterbefragung durch, bei der die Mitarbeiter gefragt werden, ob sie das Gefühl haben, eine abweichende Meinung äußern zu können, ohne negative Konsequenzen befürchten zu müssen, und ob bei PATRIZIA eine offene und ehrliche Kommunikation stattfindet. Die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung werden dann analysiert und Maßnahmen ergriffen, wenn der Eindruck besteht, dass im gesamten Konzern oder in bestimmten Abteilungen mehr getan werden muss.

Wo diese Kanäle nicht geeignet sind, können Mitarbeiter sowie Dritte das digitale Hinweisgebersystem von PATRIZIA nutzen, um Hinweise auf mögliche oder tatsächliche Gesetzes- oder Regelverstöße auch anonym zu übermitteln. Das System ermöglicht einen sicheren und vertraulichen Austausch zwischen dem Hinweisgeber und Compliance über einen anonymisierten Briefkasten. Jede Meldung wird einer gründlichen Untersuchung unterzogen. Während des gesamten Bearbeitungsprozesses werden höchste Vertraulichkeit und Gleichbehandlung des Hinweisgebers gewahrt. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, Informationen per Brief zu übermitteln. Die Informationen sind auch im Compliance-Handbuch enthalten, das an alle Mitarbeiter bei Dienstantritt verteilt wird. Darüber hinaus sind die Informationen über das digitale Hinweisgebersystem und die Kontaktdaten auf der internen PIN-Seite und auf der externen PATRIZIA Website zu finden: <https://www.patrizia.ag/de/unser-unternehmen/compliance/>.

Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen und Ansätze zur Minderung wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit der eigenen Belegschaft sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen und Ansätze (S1-4)

Arbeitsbedingungen

Im Jahr 2025 wurde der Hauptsitz des Unternehmens in Augsburg renoviert und neu gestaltet, um ihn an moderne Arbeitspraktiken anzupassen. Im Rahmen der Neugestaltung wurden eine Clean-Desk-Policy und ein Open-Space-Konzept eingeführt, um die Zusammenarbeit zwischen den Teams zu fördern. Im April 2025 aktualisierte PATRIZIA die globale Richtlinie für mobiles Arbeiten des Unternehmens, um die Präsenz im Büro zu verstärken und die Teamarbeit zu verbessern. Die überarbeitete Richtlinie sieht eine durchschnittliche monatliche Aufteilung von drei Tagen pro Woche im Büro – einschließlich Geschäftsreisen – und maximal zwei Tagen mobiles Arbeiten pro Woche vor. Diese Anpassung hat zum Ziel, die Anwesenheit im Büro zu erhöhen und die Produktivität zu verbessern. PATRIZIA hat außerdem eine globale Rekrutierungsrichtlinie eingeführt, um unsere Rekrutierungsstandards zu erhöhen und einen fairen, transparenten Prozess zu gewährleisten. Ergänzend dazu wurde ein Empfehlungsprogramm ins Leben gerufen, um unseren Talentpool zu stärken. Für die Front-Office-Teams wurde ein Projekt zur Kompetenzentwicklung ins Leben gerufen, das die Mitarbeiter dazu ermutigt, ihre Karriereprofile zu vervollständigen. Diese Initiative unterstützt die interne Mobilität, das berufliche Wachstum und die langfristige Entwicklung.

Alle diese Initiativen und Maßnahmen decken die IROs in Bezug auf Wohlbefinden, Arbeitsbedingungen, Fluktuationsraten, Gesundheitsfragen und Arbeitszufriedenheit ab. Weitere Maßnahmen zur Minderung negativer Auswirkungen auf die Belegschaft, insbesondere in Bezug auf ökologische und klimatische Aspekte, sind das in einigen Ländern angebotene „Cycle to Work“-Programm, die E-Auto-Richtlinie, Freiwilligentage und die Aufforderung, Computer herunterzufahren, das Licht auszuschalten und im Büro Strom zu sparen. Das New-Work-Konzept verursacht weder aktuell noch zukünftig nennenswerte monetäre Investitions- oder Betriebskosten, sodass keine aktuellen oder zukünftigen finanziellen Ressourcen ausgewiesen werden.

PATRIZIA erkennt viele persönliche Arbeitsumstände an und berücksichtigt diese. Das Unternehmen verfügt über umfassende Richtlinien und Praktiken für Familienurlaub, die Mutterschaft, Vaterschaft, Adoption, gemeinsame Elternzeit, Elternzeit, Freistellung für pflegebedürftige Angehörige, flexible Arbeitszeiten, Sonderurlaub, zusätzliche bezahlte Freistellung, Geschworenendienst und unbezahlten Urlaub umfassen, um die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben zu fördern. Darüber hinaus bietet PATRIZIA flexible Arbeitszeiten und verfolgt eine globale Richtlinie für mobiles Arbeiten, die für alle Mitarbeiter von PATRIZIA gilt. Darüber hinaus engagiert sich PATRIZIA für das Wohlbefinden seiner Mitarbeiter, indem es die körperliche, geistige und emotionale Gesundheit der gesamten Belegschaft fördert. Die Einzelheiten sind im Mitarbeiterhandbuch festgelegt.

Das Unternehmen ist bestrebt, attraktive, interessante Positionen mit motivierenden Vergütungssystemen anzubieten, einschließlich relevanter Entwicklungs- und Schulungsmöglichkeiten zur Förderung der beruflichen und persönlichen Entwicklung, um allen PATRIZIANern Zugang zu einer sinnvollen Karriere zu bieten und ihr volles Potenzial auszuschöpfen. Alle Mitarbeiter sind eingeladen, an einer Vielzahl von Weiterbildungsmöglichkeiten teilzunehmen, darunter die PATRIZIA Academy, Sprachkurse und externe Schulungen, die über die Intranetseite zugänglich sind. Die Academy verfügt über eine Reihe von internen und externen Fachreferenten, die jedem Mitarbeiter die Möglichkeit bieten, sich Wissen und Einblicke in eine Vielzahl von Themen anzueignen, die für ihre Karriere relevant sind. Der Schulungskatalog der Academy wird ständig überarbeitet, um den Bedürfnissen der PATRIZIA-Mitarbeiter in Bezug auf Risiken am Arbeitsplatz sowie Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle bestmöglich gerecht zu werden. Der Katalog umfasst Schulungen, die von internen und externen Trainern in sechs Lehrplänen angeboten werden: Job Ready Skills, Leadership & Management, ED&I, Wellbeing, Personal Effectiveness und Compliance & Regulatory.

Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle

PATRIZIA bietet allen Mitarbeitern jedes Jahr eine Reihe von ED&I-Schulungen an. Im Rahmen der PATRIZIA Academy wurden 2024 insgesamt 13 Online-Kurse zum Thema ED&I angeboten, an denen insgesamt 132 Teilnehmer teilnahmen. Im Jahr 2025 hat das Unternehmen über die PATRIZIA Academy 11 ED&I-Schulungen mit 69 Teilnehmern sowie vier ESG-Schulungen mit 170 Teilnehmern durchgeführt und damit das Engagement für ED&I und ESG bekräftigt. In Zusammenarbeit mit AllBright fand 2025 eine ED&I-Keynote mit einer offenen Fragerunde statt, die allen Mitarbeitern zugänglich war. Darüber hinaus nahm PATRIZIA zum vierten Mal in Folge am unternehmensübergreifenden Mentoring-Programm „Moving Ahead“ teil, Mission Gender Equity, an dem 10 Mentees und 10 Mentoren teilnahmen, um durch unternehmensübergreifenden Austausch Vielfalt, Gleichberechtigung und Inklusion zu fördern. Die Schulungen erfordern keine nennenswerten monetären Investitions- oder Betriebskosten, sodass keine aktuellen oder zukünftigen finanziellen Ressourcen ausgewiesen werden.

Im Rahmen der Entwicklungsbemühungen von PATRIZIA unterstützt PATRIZIA auch Future Talents und Studenten, indem es ihnen sinnvolle Möglichkeiten für Wachstum und Engagement bietet. Alle zwei bis drei Monate organisiert PATRIZIA interne Networking-Veranstaltungen für Studenten und duale Auszubildende, um Kontakte und Zusammenarbeit zu fördern. Jede Veranstaltung umfasst einen inspirierenden Keynote- oder Impulsvortrag, um neue Perspektiven zu eröffnen und den Wissensaustausch zu fördern. Darüber hinaus hat PATRIZIA im Jahr 2025 in Zusammenarbeit mit der Universität Augsburg eine Bewerbertrainingsveranstaltung durchgeführt, um Studenten mit praktischen Fähigkeiten für erfolgreiche Bewerbungen und Vorstellungsgespräche auszustatten.

Die folgenden unten aufgeführten Maßnahmen sind ergänzende Maßnahmen in Bezug auf Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um Schlüsselmaßnahmen, weshalb nicht weiter über sie berichtet wird.

Im Jahr 2025 investierte PATRIZIA weiterhin in die Führungs- und Managemententwicklung durch die PATRIZIA Academy und bot neun spezielle Schulungen für Personalmanager an. Diese Schulungen konzentrierten sich auf den Aufbau verantwortungsbewusster Teams, die Förderung einer Hochleistungskultur, die Ermöglichung gemeinsamer Entscheidungsfindung und die Stärkung von Gesprächen zur Karriereentwicklung. Darüber hinaus wurde ein Toolkit für den Umgang mit schwierigen Gesprächen eingeführt, um Manager dabei zu unterstützen, herausfordernde Situationen effektiv zu meistern.

Das RISE-Entwicklungsprogramm für erstmalige Personalmanager wurde im ersten und zweiten Quartal 2025 durchgeführt und legte weiterhin den Schwerpunkt auf die Vorbereitung neuer Führungskräfte auf ihre Aufgaben. Über die PATRIZIA Academy wurden unternehmensweit Anti-Bias-Schulungen für Mitarbeiter und Führungskräfte eingeführt, um eine integrative Führung zu stärken und die aktualisierte Einstellungsrichtlinie von PATRIZIA umzusetzen.

PATRIZIA plant, die guten Arbeitsbedingungen und die Work-Life-Balance seiner Mitarbeiter sowie die Entwicklungsmöglichkeiten durch flexible Arbeitsregelungen, den Fokus auf Mitarbeiterhilfsprogramme und die Einführung interner Mobilitäts- und Beförderungsrichtlinien weiter zu verbessern.

Die Mitarbeiter werden gebeten, jährliche ED&I-Leistungsziele festzulegen, um ihre Wahrnehmung zu schärfen oder ihr direktes Arbeitsumfeld in Bezug auf ED&I-Themen zu verbessern. Darüber hinaus fördert PATRIZIA weiterhin ein günstiges Arbeitsumfeld und überprüft seine Maßnahmen, Richtlinien und Grundsätze kontinuierlich.

Darüber hinaus kann PATRIZIA auf einen umfassenden Katalog bestehender Programme zurückgreifen, die regelmäßig und nach Bedarf stattfinden.

Das konzernweite Beurteilungssystem soll sicherstellen, dass jeder Mitarbeiter ein klares Verständnis seiner Fortschritte und seiner Ausrichtung innerhalb seiner beruflichen Rolle hat und so zur Erreichung der Unternehmensziele beiträgt. Im Gegenzug bietet der Prozess jedem Mitarbeiter die Möglichkeit, seine eigenen Fortschritte zu überprüfen und Bereiche für weitere Entwicklungen oder Interessen zu identifizieren.

Halbjahres- und Jahresendgespräche sind ein integraler Bestandteil dieses Prozesses. Der Leistungsförderungsprozess ist in Prozessleitfäden auf der PATRIZIA-Intranetseite festgelegt und wird regelmäßig vom HR-Team überprüft und verantwortet.

Bitte beachten Sie ESRS 2 für die Zuordnung der wesentlichen ESRS-Themen und des Risikomanagementsystems.

Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen (S1-5)

Wie unter S1-2 und S1-3 beschrieben, führt PATRIZIA regelmäßig die Mitarbeiterbefragung durch, um negative Auswirkungen zu minimieren, positive Effekte zu verstärken, Risiken zu reduzieren und Chancen zu nutzen. Diese Umfrage ermöglicht eine detaillierte Analyse, wie die Mitarbeiter Veränderungen, Initiativen und den aktuellen Arbeitsplatz/das aktuelle Arbeitsumfeld wahrnehmen und welche positiven oder negativen Auswirkungen sie haben.

Auf Grundlage der Ergebnisse werden Ziele für die geschäftsführenden Direktoren definiert und bewertet, wobei der Schwerpunkt auf der Verbesserung der Umstände liegt, die sich in den wichtigsten Bewertungsergebnissen der Mitarbeiter widerspiegeln. Gegebenenfalls wird dies auf die gesamte Organisation übertragen, um eine breite Akzeptanz und nachhaltige Umsetzung sicherzustellen.

Zusätzlich zur Mitarbeiterbefragung werden weitere statistische Daten, wie beispielsweise Fluktuationsraten, regelmäßig von der Risikoabteilung von PATRIZIA erhoben, analysiert und verarbeitet, um sicherzustellen, dass sie bestimmte Schwellenwerte nicht überschreiten. Diese Erkenntnisse werden regelmäßig an wichtige Entscheidungsgremien, wie beispielsweise den Vorstand, weitergeleitet, um Trends frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls gezielte Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

Zur Unterstützung der ED&I-Strategie hat PATRIZIA messbare und erreichbare Diversitätsziele festgelegt. Die Fortschritte bei der Erreichung dieser Ziele werden mindestens einmal jährlich gemessen und dem GEC und dem Verwaltungsrat berichtet. Im Jahr 2025 hat PATRIZIA diese Ziele aufgrund der Veränderungen im Verwaltungsrat, des neu eingesetzten GEC, das aus fünf ernannten geschäftsführenden Direktoren besteht, und der neu definierten Managementebenen unterhalb der geschäftsführenden Direktoren aktualisiert. Das Management hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum 31. Dezember 2028 zwei Frauen in den Verwaltungsrat beizubehalten (bisheriges Ziel: 40%) und bis zum 31. Dezember 2028 eine Frau in die Geschäftsführung zu berufen (bisheriges Ziel: 33%).

PATRIZIA möchte die Geschlechtervielfalt und Gleichstellung innerhalb der Organisationshierarchie fördern, indem es auch die beiden Führungsebenen unterhalb des Group Executive Committee berücksichtigt. Gemäß ESRS S1 berichtet das Unternehmen die folgenden diversitätsbezogenen KPIs, die auch für die interne Steuerung verwendet werden:

Die erste Führungsebene unterhalb der geschäftsführenden Direktoren umfasst alle Mitarbeiter, die direkt einem der geschäftsführenden Direktoren unterstellt sind und Personalverantwortung tragen. Ein „Personalverantwortlicher“ ist dabei definiert als ein Mitarbeiter, der innerhalb von PATRIZIA disziplinarische Verantwortung trägt, d.h. formal für die Leistung, Entwicklung und Einhaltung der Unternehmensrichtlinien seiner direkten Untergebenen verantwortlich ist. Das bis zum 31. Dezember 2028 zu erreichende Ziel für den Frauenanteil ist auf 25% festgelegt.

Die zweite Führungsebene unterhalb der geschäftsführenden Direktoren umfasst alle Mitarbeiter mit Personalverantwortung (Personalverantwortliche), die direkt an die erste Führungsebene unterhalb der geschäftsführenden Direktoren berichten. Das bis zum 31. Dezember 2028 zu erreichende Ziel für den Frauenanteil in der zweiten Führungsebene liegt bei 30%.

Die Fortschritte bei der Erreichung der Diversitätsziele werden innerhalb des GEC geteilt und diskutiert und dem ED&I Council sowie den relevanten Mitarbeiterressourcengruppen ERGs mitgeteilt. Die ERGs geben Input zur ED&I-Strategie von PATRIZIA und zu den verschiedenen Initiativen, die zur Förderung von Gleichberechtigung, Diversität und Inklusion bei PATRIZIA durchgeführt werden. Ein Beispiel hierfür ist die ERG „PATRIZIA Advance“, die Vorschläge dazu unterbreitet, wie PATRIZIA die Geschlechterverteilung innerhalb des Unternehmens verbessern kann.

Durch diesen strukturierten und teilweise datengestützten Ansatz sorgt PATRIZIA für kontinuierliche Verbesserungen der Arbeitsbedingungen, fördert aktiv die Gleichbehandlung und Chancengleichheit und treibt den nachhaltigen Wandel innerhalb des Unternehmens voran. PATRIZIA hat die genannten Ziele in Bezug auf Diversität festgelegt. Die Fortschritte bei der Erreichung der Diversitätsziele werden regelmäßig innerhalb des GEC geteilt und diskutiert.

Merkmale der Beschäftigten des Unternehmens (S1-6)

Mitarbeiter der PATRIZIA inkl. AIP ✓

	2025	2024	Veränderung
Mitarbeiter (Personenzahl)	848	921	-8%
Vollzeitäquivalente (FTE)	816	887	-8%

Zum 31. Dezember 2025 beschäftigte PATRIZIA insgesamt 848 Mitarbeiter bzw. 816 Vollzeitkräfte (2024: 921 Mitarbeiter bzw. 887 Vollzeitkräfte).

Ein Vollzeitäquivalent (FTE) stellt, wie oben angegeben, eine standardisierte Einheit der Arbeitsbelastung eines Mitarbeiters dar, die auf der vollen wöchentlichen Arbeitszeit eines bestimmten Landes oder einer bestimmten Region basiert. Eine 100%-Stelle entspricht der vollen regulären Arbeitszeit eines Landes, z.B. 40 Stunden pro Woche in Deutschland. Teilzeitstellen oder reduzierte Arbeitszeiten werden anteilig berechnet. So entspricht eine 50%-Stelle in Deutschland 20 Stunden pro Woche.

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf die Mitarbeiterzahl (Personen) und Vollzeitäquivalente (FTE) zum 31. Dezember des jeweiligen Jahres. Sie umfassen Auszubildende jedoch keine Praktikanten, Werkstudenten oder Mitarbeiter in Elternzeit/unbezahlter Freistellung (in Deutschland). Aufgrund begrenzter Datenverfügbarkeit wurden die Mitarbeiter von Advantage Investment Partners (AIP) nicht in die FTE-Berechnung für das Berichtsjahr 2024 einbezogen (12 Mitarbeiter; 10,6 FTE). Ab dem Berichtsjahr 2025 werden die Mitarbeiter von AIP in die Zahlen zur Mitarbeiterzahl/Vollzeitäquivalenten einbezogen, um den gesamten Konsolidierungskreis widerzuspiegeln. Angesichts der relativ geringen Anzahl der betroffenen Mitarbeiter bleiben die Zahlen im Jahresvergleich weitgehend vergleichbar; allerdings ist die Vergleichbarkeit aufgrund dieser Änderung des Konsolidierungskreises und der Tatsache, dass die Vorjahreszahlen nicht angepasst wurden, leicht eingeschränkt.

Mitarbeiter der PATRIZIA nach Geschlecht (Personenzahl)⁷ ✓

	2025	2024	Veränderung
Männlich	447	489	-8,6%
Weiblich	401	420	-4,5%
Mitarbeiter gesamt	848	909	-6,7%

Mitarbeiter der PATRIZIA nach Ländern (Personenzahl)

	2025	2024	Veränderung
Deutschland	514	539	-4,6%
Großbritannien	147	173	-15,0%
Luxemburg	49	53	-7,5%
Andere	138	144	-4,2%
Mitarbeiter gesamt	848	909	-6,7%

Mitarbeiter der PATRIZIA nach Regionen (Personenzahl)

	2025	2024	Veränderung
Europa	796	853	-6,7%
davon Deutschland	514	539	-4,6%
davon Luxemburg	49	53	-7,5%
davon Großbritannien	147	173	-15,0%
Amerika	2	2	0,0%
Asien-Pazifik	49	54	-9,3%
Naher Osten und Nordafrika	1	0	-
Mitarbeiter gesamt	848	909	-6,7%

Mitarbeiter der PATRIZIA nach Vertragsart, aufgeschlüsselt nach Geschlecht (Personenzahl)⁸ ✓

	2025		
Vertragsart	Weiblich	Männlich	Gesamt
Anzahl der Arbeitnehmer	401	447	848
Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)	393	441	834
davon Anzahl der geschäftsführenden Direktoren	0	5	5
Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)	8	6	14
davon Anzahl der Lehrstellen	4	0	4
davon Anzahl der dualen Studenten	1	3	4
Zahl der Abrufkräfte (Personenzahl)	0	0	0
Zahl der Vollzeitkräfte (Personenzahl)*	289	425	714
Zahl der Teilzeitkräfte (Personenzahl)*	107	19	126

*Die angegebenen Zahlen schließen Auszubildende und duale Studenten aus.

⁷ Die Aufschlüsselung von Sonstige und Nicht Ausgewiesen ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht verfügbar

⁸ Die Aufschlüsselung von Sonstige und Nicht Ausgewiesen ist zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht verfügbar

Mitarbeiter der PATRIZIA nach Vertragsart, aufgeschlüsselt nach Ländern mit mehr als 50 Mitarbeitern oder mindestens 10% der gesamten Mitarbeiter (Personenzahl)

2025

Vertragsart	Deutschland	Luxemburg ⁹	Vereinigtes Königreich
Zahl der Arbeitnehmer (Personenzahl)	514	49	147
Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)	503	49	145
davon Anzahl der geschäftsführenden Direktoren	4	0	1
Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)	11	0	2
davon Anzahl der Lehrstellen	4	0	0
davon Anzahl der dualen Studenten	4	0	0
Zahl der Abrufrkräfte (Personenzahl)	0	0	0
Zahl der Vollzeitkräfte (Personenzahl)*	414	42	140
Zahl der Teilzeitkräfte (Personenzahl)*	92	7	7

*Die angegebenen Zahlen schließen Auszubildende und duale Studenten aus.

⁹ Luxemburg ist enthalten, um einen Vergleich mit dem vorangegangenen Berichtszeitraum zu ermöglichen.

Die Mitarbeiter stehen im Mittelpunkt der Aktivitäten und erhalten daher Flexibilität und moderne Arbeitsplätze. Neben modernen, flexiblen Arbeitsplätzen werden verschiedene Arbeitsmodelle angeboten, die auf die individuellen Bedürfnisse und Lebenssituationen der Mitarbeiter zugeschnitten sind. Aus diesem Grund wird eine beträchtliche Anzahl von Teilzeitkräften beschäftigt, die es den Mitarbeitern ermöglichen, ihre Arbeitszeit zu reduzieren und mehr Raum für persönliche Interessen, Hobbys oder familiäre Verpflichtungen zu schaffen. Darüber hinaus werden befristete Verträge angeboten, die in erster Linie zur Bewältigung erhöhter Arbeitsbelastung oder zur Unterstützung zeitlich begrenzter Projekte eingesetzt werden.

Berechnung der Fluktuation auf der Grundlage des Personalbestands ✓

Im Berichtszeitraum verzeichnete das Unternehmen eine Fluktuationsrate von 15,2% (2024: 16,8%), was insgesamt 136 Mitarbeitern (2024: 159) entspricht, die das Unternehmen verlassen haben. Diese Fluktuation wurde durch die andauernden Umstrukturierungsmaßnahmen beeinflusst, die eine unfreiwillige Fluktuationsrate von 3,8% (2024: 7,0%) ausmachen, was einer freiwilligen Fluktuationsrate von 11,4% (2024: 9,8%) entspricht.

Berechnung der Fluktuation – Methodik ✓

Methodik zur Berechnung der Fluktuation und Annahmen für die Zusammenstellung von Personaldaten

Gekündigte Mitarbeiter: Der Zähler in der Fluktuationsberechnung umfasst alle gekündigten Mitarbeiter, mit Ausnahme von Mitarbeitern mit befristeten Verträgen. Befristete Mitarbeiter werden nicht in die Kündigungszahlen einbezogen, da ihr Ausscheiden auf dem Ablauf eines im Voraus festgelegten Vertrags und nicht auf freiwilliger oder unfreiwilliger Fluktuation beruht. Freiwillige Kündigungen beziehen sich auf vom Arbeitnehmer initiierte Trennungen, wie Kündigungen und Pensionierungen. Diese Austritte erfolgen nach Ermessen des Arbeitnehmers und werden nicht vom Arbeitgeber initiiert. Unfreiwillige Kündigungen stellen vom Arbeitgeber initiierte Trennungen dar, einschließlich Kündigungen aufgrund von Leistung, Entlassungen, Freisetzen oder anderen organisatorischen Entscheidungen.

Kopfzahl-Berichterstattung: Die vorgelegten Daten werden nach der Anzahl der Mitarbeiter und nicht nach FTE ausgewiesen. Jeder Mitarbeiter wird unabhängig von seinen Arbeitsstunden als eine Einheit gezählt. Diese Methode ermöglicht eine einfache Zählung der Anzahl der Beschäftigten ohne Anpassung an den Teilzeit- oder Vollzeitstatus.

Berichtszeitraum und Berechnung des Personalbestands: Daten zum Ende des Berichtszeitraums: Die Berechnungsmethode berücksichtigt die Zahlen zum „Personalbestand am Monatsende“ für jeden einzelnen Monat des Berichtszeitraums (z.B. 2025-01, 2025-02 usw.). Diese Zahlen spiegeln die Gesamtzahl der Beschäftigten am letzten Tag des jeweiligen Monats wider und stellen eine Momentaufnahme der Belegschaft zu diesen Zeitpunkten dar.

Durchschnittlicher monatlicher Personalbestand: Der „durchschnittliche monatliche Personalbestand“ wird berechnet, indem die am Ende eines jeden Monats erfassten Personalbestände addiert und dann durch die Anzahl der Monate des Berichtszeitraums geteilt werden. Dieser Durchschnittswert bietet ein stabileres und repräsentativeres Maß für die Mitarbeiterzahl im Berichtszeitraum und gleicht monatliche Schwankungen aus.

Durchschnittliche monatliche Mitarbeiterzahl = Summe der monatlichen Mitarbeiterzahlen / Anzahl der Monate

Zum Beispiel beträgt bei einer Summe der monatlichen Mitarbeiterzahlen von 5.946 über sechs Monate die durchschnittliche monatliche Mitarbeiterzahl 991.

Berechnung der Fluktuationsrate: Die Fluktuationsrate wird anhand der durchschnittlichen monatlichen Mitarbeiterzahl als Nenner ermittelt. Dieser Ansatz stellt sicher, dass die Fluktuationsrate die durchschnittliche Mitarbeiterzahl über den Berichtszeitraum hinweg genau widerspiegelt und nicht nur eine Momentaufnahme zu einem einzigen Zeitpunkt ist.

Fluktuation % = Anzahl der Kündigungen / durchschnittliche monatliche Mitarbeiterzahl x 100

Durch die Verwendung der Kopfzahl und die Berechnung des durchschnittlichen monatlichen Personalbestands gewährleistet diese Methode eine klare und genaue Darstellung des Personalbestands und der Fluktuationsraten, was eine bessere Analyse und Entscheidungsfindung ermöglicht.

Merkmale der nicht angestellten Beschäftigten in der eigenen Belegschaft des Unternehmens (S1-7)

Wie bereits beschrieben, werden Berater eingesetzt, die z.B. in Rechts-, Steuer- oder IT-Fragen beraten, und Zeitarbeitskräfte, die die Stammbesellschaft bei Arbeitsspitzen unterstützen. Dies kann durch Dritte oder Auftragnehmer erfolgen. In beiden Fällen erfolgt dies in einen rechtskonformen Prozess. Zu den Auftragnehmern gehören Selbstständige und Zeitarbeitskräfte aus der Arbeitnehmerüberlassung. Zahlen für nicht fest angestellte Beschäftigte von PATRIZIA werden nicht ausgewiesen, da sie keinen wesentlichen Umfang darstellen.

Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog (S1-8)

Die Mehrheit der Mitarbeiter von PATRIZIA wird auf europäischer Ebene durch das EEF vertreten. Das EEF fungiert in seiner Funktion als Betriebsrat der PATRIZIA SE. Obwohl der rechtliche Zuständigkeitsbereich Europa ohne das Vereinigte Königreich und die Schweiz ist, vertritt das EEF die Interessen der Mitarbeiter an diesen Standorten. Darüber hinaus sind an PATRIZIAS Standorten in Frankfurt und Luxemburg spezifische Arbeitnehmervertreter tätig, die die Interessen der an diesen Standorten tätigen Mitarbeiter vertreten.

PATRIZIA ist bestrebt, die Interessen ihrer Mitarbeiter bestmöglich zu vertreten und legt daher großen Wert auf eine enge Zusammenarbeit mit den jeweiligen Arbeitnehmervertretern auf europäischer und lokaler Ebene.

Diversitätsparameter (S1-9) ✓

Geschlechterverteilung (Anzahl der Mitarbeiter)

Führungsebenen	2025		2024	
	Weiblich	Männlich	Weiblich	Männlich
im Verwaltungsrat*	2	4	1	4
unter den geschäftsführenden Direktoren	0	5	0	6
In Ebene 1 unter den geschäftsführenden Direktoren	9	19	8	26
In Ebene 2 unter den geschäftsführenden Direktoren	14	48	24	56

*Zwei Mitglieder des Verwaltungsrats sind gleichzeitig geschäftsführende Direktoren (beide männlich). Ohne diese geschäftsführenden Verwaltungsratsmitglieder ist die Geschlechterverteilung unter den externen (nicht geschäftsführenden) Verwaltungsratsmitgliedern mit 50% Frauen und 50% Männern ausgewogen.

Geschlechterverteilung (in %)

Führungsebenen	2025		2024	
	Weiblich	Männlich	Weiblich	Männlich
im Verwaltungsrat*	33,3%	66,7%	20,0%	80,0%
unter den geschäftsführenden Direktoren	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
In Ebene 1 unter den geschäftsführenden Direktoren	32,1%	67,9%	23,5%	76,5%
In Ebene 2 unter den geschäftsführenden Direktoren	22,6%	77,4%	30,0%	70,0%

*Zwei Mitglieder des Verwaltungsrats sind gleichzeitig geschäftsführende Direktoren (beide männlich). Ohne diese geschäftsführenden Verwaltungsratsmitglieder ist die Geschlechterverteilung unter den externen (nicht geschäftsführenden) Verwaltungsratsmitgliedern mit 50% Frauen und 50% Männern ausgewogen.

Altersverteilung (Anzahl der Mitarbeiter) *

Altersgruppen	2025	2024	Veränderung
<30	107	119	-10,1%
30 – 50	563	619	-9,0%
>50	166	171	-2,9%

*Die Statistik schließt weiterhin Mitarbeiter für AIP im Jahr 2025 aus.

Altersverteilung (in %)*

Altersgruppen	2025	2024	Veränderung
<30	12,8%	13,1%	-2,2%
30 – 50	67,3%	68,1%	-1,1%
>50	19,9%	18,8%	5,6%

*Die Statistik schließt weiterhin Mitarbeiter für AIP im Jahr 2025 aus.

PATRIZIA setzt sich für die Förderung der Diversität und Gleichstellung der Geschlechter in der gesamten Organisationsstruktur ein, auch auf der Ebene des Verwaltungsrats und des geschäftsführenden Direktors (ED) für die juristische Person PATRIZIA SE als auch auf Konzernebene. Zu diesem Zweck haben der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren spezifische Zielwerte für die Vertretung von Frauen in Führungspositionen festgelegt. Diese Ziele gelten für die erste und zweite Führungsebene unterhalb der geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE (gemäß § 76 Abs. 4 AktG). Darüber hinaus haben der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren für diese Führungsebenen im gesamten Konzern gleichwertige Ziele festgelegt. Eine Beschreibung der Ziele finden Sie unter S1-5.

Angemessene Entlohnung (S1-10)

In Übereinstimmung mit der Offenlegungsanforderung S1-10 - Angemessene Löhne - ist es wichtig zu beachten, dass in den meisten Ländern, in denen PATRIZIA tätig ist, insbesondere in der Europäischen Union, strenge gesetzliche Anforderungen an Mindestlöhne bestehen. Darüber hinaus steht PATRIZIA in allen Märkten im Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte. PATRIZIA ist daher bestrebt, in allen Regionen eine marktgerechte und leistungsorientierte Vergütung zu bieten und somit allen Mitarbeitern des PATRIZIA Konzerns angemessene Löhne zu zahlen. Um die Einhaltung von Marktstandards und die Wettbewerbsfähigkeit sicherzustellen, führt das Unternehmen selektiv Benchmarking für bestimmte Märkte, Anlageklassen und Jobprofile durch oder nutzt Vergleichsdaten von Personalberatungsunternehmen und Beratern in Bezug auf Gehaltsniveaus und Gehaltsentwicklungstrends. Dieses Engagement ist intern in den Richtlinien zur Vergütung aller regulierten Unternehmen von PATRIZIA dokumentiert und spiegelt sich auch in den Mindestlöhnen wider, die im Durchschnitt 64% über den Benchmarks liegen, wie z.B. die Mindestlohninformationen für alle Länder, in denen PATRIZIA tätig ist und Mitarbeiter beschäftigt.

Sozialschutz (S1-11)

PATRIZIA ist ausschließlich in Ländern tätig, die über solide soziale Sicherungssysteme verfügen. In diesen Ländern sind alle Mitarbeiter entweder teilweise oder vollständig durch umfassende staatliche Sozialversicherungsprogramme abgesichert.

Trotz des bereits hohen Niveaus der staatlichen Sozialversicherung in den meisten Ländern deckt PATRIZIA alle Mitarbeiter auch weitgehend durch eine konzernweite Unfallversicherung ab, soweit die lokalen Marktbedingungen dies zulassen. Diese Versicherung bietet finanzielle Unterstützung im Falle eines Unfalls, der entweder zum Tod oder zu einer Behinderung führt.

Neben der Unfallversicherung bietet das Unternehmen je nach den örtlichen Marktgepflogenheiten eine Bandbreite weiterer Leistungen an. Dazu können Zuschüsse zum staatlichen Elterngeld oder Versicherungen gehören, die den Mitarbeitern im Krankheitsfall finanzielle Unterstützung bieten. Darüber hinaus bietet das Unternehmen an mehreren Standorten Pensionspläne oder Beiträge zu Altersvorsorgeprogrammen an, die die langfristige finanzielle Sicherheit der Mitarbeiter verbessern. So wird sichergestellt, dass die Mitarbeiter nicht nur während ihrer Arbeitszeit, sondern auch beim Übergang in den Ruhestand Unterstützung erhalten.

Menschen mit Behinderungen (S1-12)

PATRIZIA fördert eine offene und integrative Unternehmenskultur, die Chancengleichheit und faire Behandlung aller Mitarbeiter unterstützt. Vielfalt und Integration werden als wichtige Faktoren für den Erfolg der Gruppe angesehen. In Ländern, in denen keine gesetzliche Verpflichtung zur Dokumentation des Behindertenstatus besteht, können Mitarbeiter diese Informationen freiwillig über das Human Capital Management (HCM)-System offenlegen. Unabhängig davon wird dies im Rahmen der betrieblichen Praxis und an den Arbeitsplätzen von PATRIZIA berücksichtigt, um ein integratives Arbeitsumfeld zu gewährleisten. In Deutschland, wo eine Meldepflicht besteht, werden Informationen zum Behindertenstatus dokumentiert und in den HCM- und Lohnabrechnungssystemen gespeichert. Im Vereinigten Königreich und in Luxemburg besteht keine solche Verpflichtung. Im Vereinigten Königreich können diese Informationen auch über einen medizinischen

Fragebogen erfasst werden, werden jedoch nicht im System gespeichert. Diese Regelungen unterstützen ein integratives Arbeitsumfeld und respektieren gleichzeitig die Anforderungen an den Datenschutz und die Privatsphäre.

Parameter für Schulungen und Kompetenzentwicklung (S1-13)

Alle Mitarbeiter von PATRIZIA nehmen an einer jährlichen Leistungs- und Karriereentwicklungsbeurteilung teil, mit nur wenigen Ausnahmen, wie beispielsweise befristet beschäftigte Mitarbeiter mit einem festgelegten Austrittsdatum. Neben quantitativen Zielen legt PATRIZIA großen Wert auf qualitative Aspekte, einschließlich Werte, die in individuellen Zielvereinbarungen und Jahresendgesprächen systematisch berücksichtigt und diskutiert werden. Durch regelmäßige Feedbackgespräche und einen transparenten Leistungsbewertungsprozess stellt PATRIZIA sicher, dass nicht nur messbare KPIs, sondern auch Faktoren wie Zusammenarbeit, persönliche Entwicklung und Führungsverhalten berücksichtigt werden. Die kontinuierliche Weiterentwicklung der Mitarbeiter sowie die schrittweise Erweiterung ihrer Verantwortlichkeiten und Aufgaben sind ein Kernelement der Talentstrategie von PATRIZIA. Dieser Ansatz unterstützt die individuelle Entwicklung und ermöglicht gleichzeitig eine strukturierte Planung und Bewertung der beruflichen Laufbahn innerhalb der gesamten Gruppe.

Darüber hinaus führte PATRIZIA im Jahr 2025 umfassende Talentbewertungen im gesamten Unternehmen durch. Diese Bewertungen lieferten wertvolle Erkenntnisse über individuelle Stärken, Entwicklungsbereiche und Potenziale, ermöglichten eine gezielte Nachfolgeplanung und unterstützten unsere langfristige Talentstrategie.

Mitarbeiter, die an der jährlichen Leistungs- und Karriereentwicklungsbeurteilung teilnehmen, nach Geschlecht (in %)

	2025	2024	Veränderung
Männlich	99,1%	99,4%	-0,3%
Weiblich	99,5%	99,3%	0,2%
Mitarbeiter insgesamt	99,3%	99,3%	-0,1%

Die Mitarbeiter von PATRIZIA haben im Jahr 2025 durchschnittlich 230 Minuten (2024: 305 Minuten) für Weiterbildungs- und Entwicklungsmaßnahmen aufgewendet. Weibliche Mitarbeiterinnen verbrachten dabei etwa 262 Minuten (2024: 326 Minuten), männliche Mitarbeiter etwa 201 Minuten (2024: 287 Minuten).

Parameter für Gesundheitsschutz und Sicherheit (S1-14)

Bei PATRIZIA hat die Gewährleistung der Gesundheit und Sicherheit der Mitarbeiter oberste Priorität. Um die Transparenz und Zugänglichkeit zu verbessern, hat PATRIZIA auf der internen Intranetseite einen eigenen Bereich zum Thema Gesundheit und Sicherheit eingerichtet.

In diesem Bereich finden Mitarbeiter einen umfassenden Leitfaden zum Wohlbefinden, der wertvolle Ressourcen zur Förderung ihres körperlichen und geistigen Wohlbefindens bietet. Darüber hinaus hat PATRIZIA für jeden Standort wichtige HR-Ansprechpartner aufgelistet, sodass Mitarbeiter weitere Informationen zu den für ihre Region spezifischen Gesundheits- und Sicherheitsangeboten erhalten können.

Aufgrund des branchenspezifischen Charakters der beruflichen Tätigkeiten üben die Mitarbeiter ihre Geschäftstätigkeiten hauptsächlich in den gesicherten Büroräumen von PATRIZIA aus. Dies führt dazu, dass es praktisch keine Arbeitsunfälle gibt. Aufgrund ihrer Unwesentlichkeit stellen diese Zahlen keine Key Performance Indicators (KPIs) dar.

PATRIZIA ist sich des intensiven Wettbewerbs um qualifizierte Fachkräfte auf dem Arbeitsmarkt bewusst und bietet daher attraktive, moderne Arbeitsplätze, die den Bedürfnissen der Mitarbeiter entsprechen und ein hohes Maß an Arbeitssicherheit bieten. Darüber hinaus ermöglicht die globale Richtlinie zum mobilen Arbeiten den Mitarbeitern, von zu Hause auszuarbeiten. Diese Flexibilität trägt zusammen mit hohen Arbeitsplatzstandards zum Wohlbefinden der Mitarbeiter bei und hilft, das Risiko von Arbeitsunfällen zu verringern.

Durch diese Maßnahmen gewährleistet PATRIZIA nicht nur die Sicherheit und das Wohlbefinden der Mitarbeiter, sondern fördert auch deren Zufriedenheit und Produktivität, was letztlich zu einem positiven Arbeitsumfeld beiträgt und PATRIZIA als bevorzugten Arbeitgeber positioniert.

Parameter für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben (S1-15)

PATRIZIA erkennt die Bedeutung der Familie an und gewährt allen Mitarbeitern das Recht, Urlaub zu nehmen, um familiären Verpflichtungen nachzukommen. Dementsprechend haben alle Mitarbeiter von PATRIZIA Anspruch auf Familienurlaub. Die Vergütung während dieser Abwesenheitszeiten richtet sich in der Regel nach den lokalen gesetzlichen Bestimmungen. Da das Unternehmen hauptsächlich in Sozialstaaten tätig ist, erhalten die Mitarbeiter in der Regel finanzielle Unterstützung während ihres Elternurlaubs. In Ländern, in denen die Unterstützung begrenzt ist oder in denen es marktüblich ist, in der Anfangsphase die Gehaltszahlungen aufrechtzuerhalten, um Mütter und Väter zu unterstützen, bietet PATRIZIA entsprechende Programme an.

Im Jahr 2025 nahmen 13,8% (2024: 11,9%) aller Mitarbeiter Urlaub aus familiären Gründen. Zu diesen Gründen zählen unter anderem Elternzeit, Mutterschaftsurlaub sowie Tage, an denen Kinder krank sind, Hochzeiten oder Einschulungen. Unter den weiblichen Mitarbeitern nahmen etwa 16,7% (2024: 13,8%) aus familiären Gründen Urlaub, während etwa 11,1% (2024: 10%) aller männlichen Mitarbeiter sich aus solchen Gründen freistellen ließen.

Vergütungsparameter (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung) (S1-16) ✓

Zum 31. Dezember 2025 betrug das unbereinigte geschlechtsspezifische Lohngefälle bei PATRIZIA 43,4% (2024: 41,3%). Diese Zahl basiert auf einer Momentaufnahme und misst die Differenz der durchschnittlichen Vergütung zwischen weiblichen und männlichen Beschäftigten als Prozentsatz des Durchschnittsgehalts männlicher Beschäftigter.

Die Berechnung umfasst sowohl das Grundgehalt als auch variable Vergütungskomponenten:

- Grundgehalt: Die Gehälter sind vertraglich festgelegt und sollen die Berufserfahrung und die organisatorische Verantwortung eines Mitarbeiters widerspiegeln, wie in der Stellenbeschreibung und den Beschäftigungsbedingungen des Mitarbeiters festgelegt. Grundgehälter sind fest, im Voraus festgelegt, nicht diskretionär, nicht widerrufbar und nicht leistungsabhängig.
- Variable Vergütung: Die variable Vergütung besteht in erster Linie aus kurzfristigen Anreizen (Short-Term Incentive, „STI“) und langfristigen Anreizen (Long-Term Incentive, „LTI“). Der LTI wird entweder in Form von Restricted Share Units (RSUs) oder Performance Share Units (PSUs) ausbezahlt und in der Regel der oberen Führungsebene, insbesondere den Mitgliedern des GEC oder, gemessen an der strategischen Relevanz, anderen leitenden Angestellten oder regionalen Führungskräften zugesagt. Zu diesem Zweck weist das Unternehmen Bonusbeträge auf Grundlage der Vorjahre zu, die nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des investierten Kapitals bestimmter Kundengruppen festgelegt werden.

Bei der Berücksichtigung der variablen Vergütung bei der Berechnung des geschlechtsspezifischen Lohngefälles wurden Zielwerte verwendet. Konkret wurde für den STI der jährliche Zielbetrag einbezogen, während für den LTI der Nennwert (Wert zum Gewährungsdatum) berücksichtigt wurde. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden alle Gehälter auf Vollzeitäquivalente (FTE) standardisiert und die Vergütung unter Zugrundelegung einer einheitlichen Arbeitszeitannahme in einen Stundensatz umgerechnet.

Weitere Analysen zeigen, dass der Hauptgrund für das geschlechtsspezifische Lohngefälle die Verteilung der Mitarbeiter auf verschiedene Dienstalterstufen und Gehaltsstufen innerhalb des Unternehmens liegt. In Führungspositionen, in denen in der Regel höhere Gehälter gezahlt werden, war der Frauenanteil geringer, was sich erheblich auf die Berechnung des unbereinigten Durchschnittsgehalts auswirkt. Diese Analyse zeigt, dass das geschlechtsspezifische Lohngefälle weniger durch Unterschiede in der Bezahlung von Männern und Frauen in vergleichbaren Positionen beeinflusst wird, sondern vielmehr strukturelle Ungleichheiten in der Vertretung innerhalb des Unternehmens widerspiegelt. Um geschlechtsspezifische Lohnunterschiede zu beseitigen, hat sich PATRIZIA verpflichtet, Maßnahmen umzusetzen, die eine ausgewogenere Geschlechterverteilung auf allen Karrierestufen fördern.

Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten (S1-17) ✓

Im Berichtszeitraum 2025 gab es keine schwerwiegenden Menschenrechtsverletzungen im Zusammenhang mit den Mitarbeitern des Unternehmens. Im Jahr 2025 wurden keine Beschwerden gemeldet (2024: zwei Beschwerden) und alle potenziellen Bedenken wurden gemäß dem in Abschnitt S1-3 beschriebenen Verfahren bearbeitet. Es gab keine Vorfälle im Sinne der Offenlegungspflicht S1-17, und insbesondere wurden keine Beschwerden über Beschwerdemechanismen der Belegschaft oder bei den nationalen Kontaktstellen für multinationale Unternehmen der OECD in Bezug auf Angelegenheiten gemäß Absatz 2 dieses Standards eingereicht. Darüber hinaus fielen im Zusammenhang mit solchen Vorfällen keine Bußgelder, Strafen oder Entschädigungszahlungen an. Dementsprechend gab es keine Fälle von Nichteinhaltung der Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte, der Erklärung der ILO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit oder der OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen.

Unternehmensführung (ESRS G1)

Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane (ESRS 2 GOV-1)

Bezüglich der Rolle der Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane wird auf den Abschnitt ESRS 2 GOV-1 – Rolle der Verwaltungs-, Management- und Aufsichtsorgane des Berichts verwiesen, in dem die Zuständigkeiten des Verwaltungsrats und der geschäftsführenden Direktoren ausführlich beschrieben werden.

Der Compliance-Bereich wird vom Head of Compliance geleitet, der direkt an den Head of Group Control berichtet. Der Head of Group Control berichtet direkt an den Chief Financial Officer, der Mitglied des Group Executive Committee ist.

Das Compliance-Team befasst sich mit Compliance-Angelegenheiten innerhalb der PATRIZIA, ist verantwortlich für die Implementierung und Weiterentwicklung des Compliance Management Systems („CMS“) und alle Compliance-relevanten Vorgehensweisen. Das Compliance-Team berät die Mitarbeiter der PATRIZIA in Compliance-Angelegenheiten.

Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung wesentlicher Auswirkungen, Risiken und Chancen (ESRS 2 IRO-1)

Bei PATRIZIA werden die Mitarbeiter dazu angehalten, integer und verantwortungsbewusst zu handeln, was auch von allen Geschäftspartnern erwartet wird. PATRIZIA möchte ein zuverlässiger Partner für Kunden, externe Dienstleister und das Gemeinwesen sein, in denen das Unternehmen tätig ist.

Die DMA der PATRIZIA ergab, dass die Unternehmensführung (ESRS G1) ein wesentliches Thema ist, und die wesentlichen Unterthemen sind der Schutz von Hinweisgebern, das Management der Beziehungen zu Lieferanten einschließlich der Zahlungspraktiken, Korruption und Bestechung sowie Unternehmenskultur. Dieses Kapitel behandelt PATRIZIA SE als Unternehmen.

Im Folgenden werden die angenommenen und potenziellen IROs der Unternehmensführung für PATRIZIA dargestellt.

Auswirkungen, Risiken und Chancen der Unternehmensführung

Schutz von Hinweisgebern	
Positive Auswirkungen	Förderung von Transparenz, Rechenschaftspflicht und ethischem Verhalten in allen Branchen und Institutionen. Dazu gehören das Whistleblowing-System, der jährliche Zugang zu Informationen in PATRIZIA-Berichten und eine klare Kommunikation mit den Interessengruppen über Whistleblowing-Systeme und den Wertekodex.
Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich Zahlungspraktiken	
Positive Auswirkungen	Durch die Förderung kooperativer und langfristiger Beziehungen zu Lieferanten fördern Unternehmen das Wirtschaftswachstum und sorgen für stabilere Lieferketten. Zusammenarbeit führt zu Innovation und Effizienz, was die Produktivität steigert und die Verfügbarkeit grundlegender Dienstleistungen ermöglicht.
Negative Auswirkungen	Ein schlechtes Lieferantenmanagement, einschließlich unfairer Zahlungspraktiken, kann zu wirtschaftlicher Instabilität und Ausbeutung von Arbeitnehmern führen und untergräbt den fairen Handel und die Ethik.
Risiko	Die Nichteinhaltung bewährter Geschäftspraktiken bei der Verwaltung der Lieferantenbeziehungen kann zu einem Reputations- und Rechtsrisiko für die Lieferkette führen, was wiederum Betriebsstörungen, höhere Betriebskosten, Strafen für Terminüberschreitungen oder Umsatzverluste zur Folge haben kann.
	Kosteneinsparungen durch eine zuverlässige Lieferkette von PATRIZIA, die einen Verhaltenskodex für Lieferanten unterzeichnet und positive Geschäftspraktiken fördert. Dies führt zu einer höheren Profitabilität, einer verbesserten betrieblichen Effizienz und der Schaffung eines Wettbewerbsvorteils.
Chance	Durch die Förderung kooperativer und langfristiger Beziehungen zu Lieferanten fördern Unternehmen das Wirtschaftswachstum und sorgen für stabilere Lieferketten. Zusammenarbeit führt zu Innovation und Effizienz, was die Produktivität steigert und die Verfügbarkeit grundlegender Dienstleistungen ermöglicht.

Korruption und Bestechung

Positive Auswirkungen	Indem Unternehmen öffentlich erklären, ob sie in Korruptions- und Bestechungsfälle verwickelt waren oder damit in Verbindung gebracht wurden, fördern sie eine transparentere und gerechtere Gesellschaft, was zu Wirtschaftswachstum und einem größeren Vertrauen in Institutionen weltweit führt.
Risiko	Reputations- und rechtliche Risiken sowie Schäden durch die Nichteinhaltung bewährter Geschäftspraktiken, Anti-Korruptions- und Anti-Bestechungsregeln und -praktiken.
Chance	Nutzen Sie die Chancen, die sich aus einer Kultur ergeben, die frei von Korruption und Bestechung ist. Zu den Chancen gehören ein verbessertes Ansehen und Vertrauen bei den Interessengruppen, die Einhaltung von Vorschriften zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten, Bußgeldern und die Schaffung einer Kultur, die frei von Korruption ist, sowie das Potenzial für höhere Investitionen von Investoren, die nach Unternehmen mit ethischen Praktiken suchen.

Unternehmenskultur

Positive Auswirkungen	Die Förderung einer starken Unternehmenskultur, die auf Integrität, Zusammenarbeit und Verantwortungsbewusstsein basiert, stärkt das Engagement und Vertrauen der Mitarbeitenden, was zu nachhaltigem Wachstum führt und die Beziehungen zu den Interessenträgern festigt. Eine wertorientierte Kultur leistet einen positiven Beitrag zur Gesellschaft, indem sie ethisches, integratives und verantwortungsbewusstes Verhalten fördert und die Mitarbeitenden dazu ermutigt, über die Organisation hinaus Wirkung zu erzielen.
Risiko	Reputations- und operationelle Risiken können entstehen, wenn eine starke Unternehmenskultur nicht konsequent aufrechterhalten wird, was zu Lücken in der Unternehmensführung, verminderter Compliance und potenzieller Unzufriedenheit der Interessenträger führen kann.
Chance	Die Vermittlung einer zweckorientierten und integrativen Kultur zieht vielfältige Talente an, fördert Innovationen und verankert Nachhaltigkeitsprinzipien, was zu einer gesteigerten Wettbewerbsfähigkeit und langfristiger Wertschöpfung führt.

Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung (G1-1)

PATRIZIA bekennt sich zu hohen ethischen Standards und erwartet dies gleichermaßen von seinen Mitarbeitern sowie von Drittanbietern. Ein Code of Values und ein Compliance Manual sind etabliert und enthalten umfassende Prinzipien, Regeln und Standards zu grundlegenden Werten und Basisprinzipien. Weitere Informationen zum Code of Values und zum Compliance Manual finden sich in S1-1. Der Code of Values und das Compliance Manual fördern die Einhaltung sowie die Konsistenz mit weltweit geltenden und anwendbaren Gesetzen, wie etwa der Konvention der Vereinten Nationen gegen Korruption, und gewährleisten, dass PATRIZIA rechtswidriges oder unethisches Verhalten sowie potenzielle Schäden vermeidet. Die Mitarbeiter sind verpflichtet, sämtliche Corporate-Governance- und Compliance-Standards sowie die im Compliance Manual und im Code of Values festgelegten Vorgaben einzuhalten. Diese umfassen unter anderem Regelungen zum Whistleblowing, zum Umgang mit Geschäftspartnern und Dritten sowie zu Themen der Korruptions- und Bestechungsprävention. Der Code of Values gilt für alle Mitarbeiter von PATRIZIA. Alle neuen Mitarbeiter müssen eine unterzeichnete Erklärung abgeben, um die Einhaltung der Regeln und Grundsätze im Tagesgeschäft zu bestätigen und eine starke Compliance-Kultur zu fördern.

Das Compliance Manual enthält eine Richtlinie zum Whistleblowing. Eine wichtige Maßnahme, um die positiven Auswirkungen im Zusammenhang mit dem Schutz von Hinweisgebern zu nutzen, ist die Möglichkeit für Mitarbeiter und Dritte, das Whistleblowing-System zur Berichterstattung zu verwenden. Mitarbeiter und Dritte können das digitale Whistleblowing-System von PATRIZIA nutzen, um Informationen über mögliche oder tatsächliche Verstöße gegen Gesetze oder Vorschriften zu senden, auch anonym. Es gibt keinen Zeithorizont, in dem diese Maßnahme abgeschlossen sein wird, es handelt sich um ein laufendes Live-System. Für die Implementierung des Whistleblowing-Systems sind geringe Investitions- oder Betriebskosten erforderlich. Das System ermöglicht einen sicheren und vertraulichen Austausch zwischen dem Hinweisgeber und Compliance über einen anonymisierten Briefkasten. Jede Meldung wird einer gründlichen Untersuchung unterzogen. Während des gesamten Bearbeitungsprozesses werden höchste Vertraulichkeit und Gleichbehandlung des Hinweisgebers gewahrt. Außerdem besteht die Möglichkeit, Informationen per Brief zu übermitteln. Die Informationen über das digitale Hinweisgebersystem und die Kontaktdaten sind außerdem auf der internen PIN-Seite und der externen PATRIZIA Website zu finden: <https://www.patrizia.ag/de/unser-unternehmen/compliance/>. Um die Anonymität zu wahren und die Integrität des Whistleblowing-Prozesses zu gewährleisten, wird das Whistleblowing-Portal vollständig von einem externen Dienstleister verwaltet, der über erfahrene Ermittler verfügt. Die Mitarbeiter erhalten keine spezielle Schulung zur Whistleblowing-Richtlinie. PATRIZIA hält sich an das geltende Recht zur Umsetzung der Richtlinie EU 2019/1937 des Europäischen Parlaments und des Rates, da die Whistleblowing-Richtlinie über einen internen Berichtsweg verfügt, um Vertraulichkeit zu gewährleisten. Die Richtlinie enthält eine Schutz- und Unterstützungsklausel, um sicherzustellen, dass es keine Vergeltungsmaßnahmen gibt. Die Mitarbeiter werden über das interne System und im Mitarbeiterhandbuch auf die Richtlinie aufmerksam gemacht. Es gibt ein klares Untersuchungs- und Handlungsverfahren und die Ergebnisse des Prozesses werden dem Hinweisgeber mitgeteilt. PATRIZIA hat kein Ziel in Bezug auf den Schutz von Hinweisgebern, da dies nicht als anwendbar erachtet wird. PATRIZIA verfolgt die Wirksamkeit des Whistleblowing-Systems nicht.

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

PATRIZIA fördert ein inklusives und kollaboratives Arbeitsumfeld, in dem Mitarbeitende ermutigt werden, ihre Talente einzubringen und Verantwortung für ihre Rollen zu übernehmen, wie in S1 beschrieben. Offenheit, gegenseitiges Vertrauen und Respekt sind zentrale zwischenmenschliche Werte. Mitarbeitende werden dazu angehalten, Meinungen und Ideen zu teilen, in der Überzeugung, dass vielfältige Perspektiven und konstruktiver Dialog zu besseren Ergebnissen führen. Prinzipien wie gegenseitiges Vertrauen, Mut, Kreativität, Optimismus und Durchhaltevermögen werden als kulturelle Treiber betont, die Teams dabei unterstützen, Herausforderungen zu meistern und gemeinsame Ziele zu erreichen.

Darüber hinaus misst PATRIZIA sozialer Verantwortung und Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert in der Unternehmenskultur bei. Umweltschutz, nachhaltiges Investieren und umfassende ESG-Verpflichtungen sind in die täglichen Abläufe und die langfristige Strategie integriert und spiegeln die Überzeugung wider, dass verantwortungsvolles Handeln sowohl der Gesellschaft als auch dem wirtschaftlichen Erfolg zugutekommt. Die soziale Verantwortung von PATRIZIA zeigt sich insbesondere in der Haltung des Unternehmens, dass ein Teil seines Erfolgs mit Menschen geteilt werden muss, die sich in großer Not befinden. Ein konkreter Nachweis für die Wirkung dieses Engagements ist die Unterstützung der PATRIZIA Foundation. Die PATRIZIA Foundation ist eine rechtlich unabhängige Organisation und wird in ihrer Arbeit von PATRIZIA unterstützt. Bis zu 1% des EBITDA von PATRIZIA wird zur Deckung der Verwaltungskosten der Stiftung verwendet, sodass 100% der Spenden den Projekten der Stiftung zugutekommen. Alle Mitarbeitenden von PATRIZIA werden ermutigt, bis zu 1% ihrer jährlichen Arbeitszeit für gemeinnützige Zwecke einzusetzen, beispielsweise zur Unterstützung der Arbeit der PATRIZIA Foundation. Auch im Jahr 2025 zeigte sich erneut das Engagement der Mitarbeitenden, unter anderem durch verschiedene soziale Spendenläufe sowie Rad- und Wander-Challenges, die von den Mitarbeitenden initiiert und mit großer Begeisterung angenommen wurden.

PATRIZIA verwendet die Definition „Risikobehafteter Funktionen“ nicht. Wenn PATRIZIA jedoch die Abteilungen bewerten sollte, die am ehesten Risiken wie Korruption und Bestechung ausgesetzt sind, so wären dies der Vertrieb, Investor Relations, Legal und Compliance, der Einkauf, das Asset Management, der Transaktionsbereich, das Fund Management sowie das Accounting-Team.

Management der Beziehungen zu Lieferanten (G1-2)

PATRIZIA ist bestrebt, ihre Beschaffungsaktivitäten nach den höchsten Standards der Ethik und Integrität durchzuführen. Dieses Engagement spiegelt sich in unserer Beschaffungsrichtlinie wider, die klare Leitlinien für die Gestaltung von Lieferantenbeziehungen enthält und sich mit den damit verbundenen Auswirkungen, Risiken und Chancen befasst. Die Beschaffungsrichtlinie bietet den Mitarbeitern von PATRIZIA Prognosen zu Beschaffungsaktivitäten, beschreibt ein vereinbartes System zur Übertragung von Befugnissen, legt einen Beschaffungsprozess fest, stellt sicher, dass beim Kauf von Waren und Dienstleistungen das richtige Ergebnis erzielt wird, und gewährleistet die Einhaltung der Beschaffungsgrundsätze und ein ethisches Verhalten. Die Richtlinie ist für alle Mitarbeiter von PATRIZIA verbindlich und kann im Intranet des Unternehmens eingesehen werden. Der Chief Financial Officer ist die höchste Ebene in der Organisation, die für die Umsetzung der Richtlinie verantwortlich ist.

Von den Mitarbeitern wird erwartet, dass sie sich so verhalten, dass die Grundsätze der Beschaffungsrichtlinie gewahrt werden, und dass dies auch so wahrgenommen wird. Diese Verpflichtung spiegelt sich in der Herangehensweise des Unternehmens an das Lieferantenmanagement wider, bei dem potenzielle und bestehende Lieferanten, darunter auch KMU, mit einem konsequenten Schwerpunkt auf Gleichheit und Fairness angesprochen werden. PATRIZIA stellt sicher, dass keine persönlichen Vorteile angestrebt oder erhalten werden, und wahrt strikte Vertraulichkeit in Bezug auf sensible Informationen, einschließlich der Vertragspreise. Das Unternehmen legt Wert auf Professionalität, Transparenz und Unparteilichkeit in allen Interaktionen mit Lieferanten, einschließlich KMU, und vermeidet jegliche Interessenkonflikte. Alle Lieferanten und Bieter, einschließlich KMU, erhalten gleichen Zugang zu Informationen und Möglichkeiten, und PATRIZIA ist bestrebt, sicherzustellen, dass alle Beschaffungsentscheidungen gerechtfertigt sind und Feedback jederzeit verfügbar ist. Dieser Rahmen fördert das Vertrauen und die Verantwortlichkeit in den Lieferantenbeziehungen und unterstützt ethische Partnerschaften und nachhaltige Ergebnisse.

Eine wichtige Maßnahme, die zur Verwaltung der Beziehungen zu Lieferanten ist die Anwendung des Supplier Code of Conduct. Dieser legt klare Anforderungen fest, die Lieferanten unter anderem in den Bereichen Schutz der Mitarbeitenden und der Menschenrechte, faire Arbeitspraktiken, Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz, Verhinderung moderner Sklaverei, Umweltschutz, Datenschutz, gesellschaftliches Engagement sowie ethische Geschäftspraktiken erfüllen müssen. Von den Lieferanten wird erwartet, dass sie geeignete Prozesse zur Einhaltung dieser Standards eingerichtet haben und auf Anfrage entsprechende Nachweise erbringen. Für wesentliche Lieferanten hat das Team für Beschaffung und Dienstleistungen eine Bewertungsmatrix für die Bewertung neuer Lieferanten erstellt und pflegt diese fortlaufend. Die Matrix enthält einen ESG-Abschnitt und bewertet, ob ein neuer Lieferant Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen des Betriebs von Waren und Dienstleistungen hat, ob er an Initiativen zur Förderung des gesellschaftlichen Engagements beteiligt ist und ob es Belege für faire Arbeitspraktiken und Arbeitssicherheit gibt. Diese Matrix zeigt, dass soziale und ökologische Kriterien bei der Auswahl neuer Lieferanten berücksichtigt werden. PATRIZIA hat keine nennenswerten Investitions- oder Betriebskosten für diese Maßnahme, da es sich um ein internes System handelt, das von PATRIZIA-Kollegen durchgeführt wird. Daher wird PATRIZIA nicht über aktuell oder zukünftig benötigten Finanzmitteln berichten. PATRIZIA hat keine Ziele in

Bezug auf diese Maßnahme festgelegt, da es nicht als angemessen erachtet wird, ein Ziel festzulegen. PATRIZIA verfolgt die Wirksamkeit der Richtlinie oder der Maßnahmen nicht.

Eine weitere wichtige Maßnahme, die zur Steuerung der IROs von Zahlungspraktiken beiträgt, ist der standardisierte und ERP-basierte Rechnungsprozess von PATRIZIA, der die bestellbezogene Rechnung mit allen relevanten Details, einschließlich der Zahlungsbedingungen, erfasst und sicherstellt, dass die Zahlungen mit den Beschaffungsvereinbarungen übereinstimmen. Rechnungen, bzw. Verträge werden im Beschaffungstool erfasst und zur Genehmigung an den Anforderer im Rechnungsgenehmigungssystem gesendet. In Abhängigkeit von der Annahme der Waren und Dienstleistungen kann der Genehmigende die Rechnung zur Zahlung freigeben. Sobald die Buchhaltung die Rechnungsfreigabe über das Beschaffungstool erhält, wird die Rechnung gemäß den vereinbarten Zahlungsbedingungen beglichen. Der Rechnungsprozess erfolgt in allen Schritten nach dem Vier-Augen-Prinzip. Es werden regelmäßig Zahlungsläufe durchgeführt, um alle Lieferanten, einschließlich der KMU, pünktlich innerhalb der vorgegebenen Zahlungsbedingungen zu bezahlen. PATRIZIA hat keine nennenswerten Investitions- oder Betriebskosten für diese Maßnahme, da es sich um ein internes System handelt. Daher wird PATRIZIA keine Angaben zu den aktuell oder zukünftig benötigten Finanzmitteln machen.

Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung (G1-3)

PATRIZIA hat eine Null-Toleranz-Politik gegenüber Bestechung und Korruption und verpflichtet sich zu professionellem, fairem und integrem Handeln in allen Geschäftsbeziehungen. Tritt ein Vorfall ein oder wird ein Mitarbeiter eines Verstoßes verdächtigt, wird der jeweilige Vorgesetzte so schnell wie möglich informiert. Das Compliance-Handbuch und der Wertekodex enthalten Regeln, die in Bezug auf Korruption und Bestechung befolgt werden müssen.

Eine Schlüsselmaßnahme, die zur Auswirkung, zum Risiko und zur Möglichkeit von Korruption und Bestechung beiträgt, ist die Compliance-Schulung. Compliance-Schulungen werden durchgeführt, um Fehlverhalten durch den Global Compliance Training Plan zu verhindern. Alle neuen PATRIZIA Mitarbeiter erhalten zu Beginn ihrer Tätigkeit eine Compliance-Einführungsschulung. PATRIZIA-Mitarbeiter werden beim Eintritt in das Unternehmen über das Mitarbeiterhandbuch und die verfügbaren Kommunikationskanäle über das Whistleblowing informiert und sind verpflichtet, sich an PATRIZIA Compliance zu wenden (direkt oder anonym über eine externe Whistleblowing-Einrichtung) und über verdächtige Aktivitäten zu informieren, die einen Verstoß gegen Richtlinien, Gesetze oder Vorschriften darstellen könnten. Alle Compliance-Regeln und -Vorschriften sind im Compliance-Bereich des internen Intranets veröffentlicht. PATRIZIA verwendet nicht die Definition „Funktionen mit Risiko“, daher wird der Prozentsatz der Funktionen mit Risiko, die durch Schulungsprogramme abgedeckt sind, nicht angegeben. Alle Mitarbeiter erhalten unabhängig von ihrer Position eine Einführungsschulung. Es wird nicht zwischen risikobehafteten und nicht risikobehafteten Funktionen unterschieden. PATRIZIA ist nicht in der Lage, die Investitions- und Betriebskosten zukünftiger und aktueller Finanzmittelzuweisungen anzugeben. Mitglieder der Verwaltungs-, Aufsichts- und Managementorgane von PATRIZIA werden nach den gleichen Standards geschult und gehalten wie der Rest des Personals von PATRIZIA. Eine bestimmte Gruppe von Führungskräften auf C-Level ist außerdem verpflichtet, regelmäßig Bestätigungen über die Einhaltung der Compliance-Richtlinien, einschließlich Bestechung und Korruption, abzugeben. Darüber hinaus ist der Group Head of Compliance von PATRIZIA eine unabhängige Position, die dem Chief Operating Officer („COO“) von PATRIZIA unterstellt ist.

Compliance erstellt regelmäßig einen Compliance-Bericht für das Senior Management und gibt dem Prüfungsausschuss ein Update. Der Verwaltungsrat von PATRIZIA hat das Recht, jederzeit Informationen von der Compliance-Abteilung anzufordern, um seinen Aufsichtspflichten nachzukommen. Die Compliance-Abteilung ist befugt, bei Bedarf Untersuchungen durchzuführen und unabhängige externe Berater hinzuzuziehen. Die Compliance-Abteilung arbeitet als interner unabhängiger Berater für die Prävention und Aufdeckung von Korruption und Bestechung, entwickelt, implementiert und setzt relevante Richtlinien und Verfahren durch und ist nicht Teil der Managementkette.

Korruptions- oder Bestechungsfälle (G1-4)

Wie im Wertekodex und im Compliance-Handbuch festgelegt, verfolgt PATRIZIA einen Null-Toleranz-Ansatz gegenüber Bestechung und Korruption innerhalb der eigenen Geschäftstätigkeit und Wertschöpfungskette. Im Jahr 2025 gab es bei PATRIZIA keine Vorfälle oder Verurteilungen wegen Verstößen gegen Antikorruptions- und Antibestechungsgesetze und es wurden keine Bußgelder wegen Verstößen gegen Antikorruptions- und Antibestechungsgesetze verhängt. PATRIZIA schreibt vor, dass alle Mitarbeiter für ihr eigenes korruptionsfreies Verhalten verantwortlich sind, was eine Einschränkung dieser Kennzahl darstellen kann. Untersuchungen und Überwachungsmethoden werden nur bei relevanten Indikatoren oder Vorfällen eingesetzt, die von Mitarbeitern gemeldet werden, und bedürfen der Bestätigung durch den Compliance Officer. Dies trägt zu den unter Korruption und Bestechung genannten wesentlichen positiven IROs bei. PATRIZIA wird dies auf jährlicher Basis messen, daher wird das Vorjahr gemessen, anstatt ein festgelegtes Basisjahr und einen Bezugswert von Null zu haben. Es werden keine Methoden oder Annahmen zur Definition des Ziels verwendet. Das Ziel ist nicht umweltrelevant oder basiert auf wissenschaftlichen Erkenntnissen. Die Interessenträger waren nicht an der Festlegung des Ziels beteiligt. Es gab keine Veränderungen bei den Methoden, Annahmen oder Einschränkungen des Ziels.

Zahlungspraktiken (G1-6) ✓

Um eine pünktliche und konditionsgerechte Zahlung zu gewährleisten, setzt PATRIZIA ein systemgestütztes Abrechnungsverfahren ein, das die pünktliche Zahlung an die Lieferanten erleichtern soll. Dieser automatisierte Prozess gewährleistet Effizienz und Genauigkeit und trägt dazu bei, das Risiko von Verzögerungen zu verringern und einen fairen und zuverlässigen Zahlungsplan zu fördern, der für alle Lieferanten, einschließlich KMU, relevant ist.

Die durchschnittliche Anzahl der Tage zwischen Rechnungsdatum und Zahlungsdatum betrug 22 Tage für das Geschäftsjahr 2025 (2024: 16). Der Anstieg der Anzahl der Tage ist auf eine Optimierung des Working Capital Managements von PATRIZIA zurückzuführen.

Nach Kenntnis von PATRIZIA gibt es keine ausstehenden Gerichtsverfahren im Zusammenhang mit Zahlungsverzug. Die Analyse der Kennzahl „durchschnittliche Zahlungstage“ basiert auf der Annahme, dass es sich um bezahlte Rechnungen von Drittanbietern handelt und dass Rechnungen, die per Lastschrift bezahlt werden, ausgeschlossen sind. Die Tage werden berechnet als Zahlungsdatum minus Rechnungsdatum.

PATRIZIA hat keine Standardzahlungsbedingungen und gruppiert die Lieferanten nicht nach Kategorien. Da PATRIZIA nicht über diese verfügt, kann der Prozentsatz der Zahlungen, die den Standardzahlungsbedingungen entsprechen, nicht angegeben werden. Die Zahlungsbedingungen werden mit jedem Auftragnehmer individuell festgelegt und hängen von verschiedenen Faktoren ab, wie z.B. dem jeweiligen Auftragnehmer und den gesetzlichen oder behördlichen Anforderungen der jeweiligen Jurisdiktion. Dieser Ansatz gewährleistet Flexibilität und die Einhaltung lokaler Vorschriften und trägt gleichzeitig den besonderen Bedingungen jeder Vertragsbeziehung Rechnung.

5 Wirtschaftsbericht

5.1 Wirtschaftliches Umfeld

Makroökonomisches Umfeld

Gemäß der Weltbank zeigte sich das globale makroökonomische Umfeld im Jahr 2025 insgesamt widerstandsfähig, war jedoch von einer erhöhten Unsicherheit geprägt. Das weltweite Wirtschaftswachstum belief sich auf rund 2,7%, die Inflation ging weiter zurück und die Finanzierungsbedingungen verbesserten sich, begünstigt durch sinkende Zinsen und eine höhere Risikobereitschaft der Investoren. Zum Jahresende 2025 lag der Hauptrefinanzierungssatz der europäischen Zentralbank bei 2,15%, während der Zielkorridor für den Federal Funds Rate in den USA bei 3,50% - 3,75% lag. Gleichzeitig beeinflussten Handelskonflikte, volatile Rohstoff- und Energiepreise, anhaltende strukturelle Anpassungsprozesse sowie der zunehmende Einsatz von künstlicher Intelligenz weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung und das Vertrauen von Unternehmen und Investoren. Zudem belasteten die eskalierenden globalen Konflikte und die zunehmenden geopolitischen Spannungen im Jahr 2025 den Welthandel und die Rohstoffmärkte und dämpften die Investitionstätigkeit sowie die Marktstimmung von Unternehmen und Investoren. Für die Fundraising-Aktivitäten ergaben sich in diesem Umfeld Chancen infolge verbesserter Finanzierungsbedingungen und höherer Kapitalzuflüsse, zugleich jedoch auch erhöhte Risiken im Zusammenhang mit einer weiteren Fragmentierung des Welthandels, geopolitischen Entwicklungen, regulatorischen Veränderungen sowie anhaltend hoher Marktunsicherheit.

Quellen: Weltbankgruppe (2026). Globale Wirtschaftsaussichten, Januar 2026; Europäische Zentralbank (18. Dezember 2025). Kombinierte geldpolitische Beschlüsse und Erklärung; US-Notenbank (Federal Reserve) (10. Dezember 2025). Umsetzungsvermerk vom 10. Dezember 2025.

Branchenspezifisches Umfeld

Immobilienmärkte: Im Jahr 2025 verzeichneten die europäischen Immobilienmärkte, die den Kernmarkt und Assetklasse von PATRIZIA darstellen, eine Stabilisierung des Investitionsumfelds. Die Bewertungen haben sich weitgehend stabilisiert und zeigen in Teilen des Marktes erste Anzeichen einer Verbesserung, wobei der Wohnimmobiliensektor ein positives Kapitalwachstum aufweist, während Büroimmobilien weiterhin hinter der Marktentwicklung zurückbleiben. Das Transaktionsvolumen lag insgesamt weitgehend auf dem Niveau des Jahres 2024, da sich die erwartete Markterholung nur schrittweise vollzog und Investoren angesichts geopolitischer Risiken, anhaltender wirtschaftlicher Unsicherheiten sowie weiterhin vergleichsweise hoher Zinsen eine zurückhaltende Investitionsstrategie verfolgten. Zwar sind die Zinsen im Jahr 2025 gesunken, liegen jedoch weiterhin deutlich über dem Niveau des vergangenen Marktzyklus. Gleichzeitig deuten die leicht verbesserten Bewertungen, günstigere Finanzierungsbedingungen und eine steigende Fundraising Aktivität auf eine verbesserte Marktdynamik in der Zukunft hin. Getragen von anhaltenden Megatrends und soliden Fundamentaldaten blieb der Wohnimmobiliensektor weiterhin im Fokus der Investoren, wobei insbesondere alternative Wohnformen wie Studentenwohnheime eine zunehmend wichtige Rolle einnehmen. Im Logistiksektor normalisierten sich die Fundamentaldaten nach einer längeren Phase außergewöhnlich starker Entwicklung. Gleichzeitig sorgten strukturelle Treiber wie die Aufrüstung in Europa, sich wandelnde Lieferketten sowie die erwartete Rückkehr des Wachstums im Onlinehandel weiterhin für positive Impulse auf mittlere Sicht. Die Büro- und Einzelhandelsmärkte verzeichneten zwar eine gewisse Erholung, blieben jedoch aufgrund der Qualität der Flächen, der Lage und des Teilsektors stark polarisiert. Struktureller Wandel und technologische Entwicklungen, insbesondere die wachsende Bedeutung von Rechenzentren infolge des durch künstliche Intelligenz getriebenen Investitionszyklus, entwickelten sich zu einem wesentlichen Katalysator für die beschleunigte Annäherung von Immobilien und Infrastrukturinvestitionen, auch als Re-Infra bezeichnet.

Quellen: PATRIZIA House View; MSCI (2026): Europe Capital Trends 2025. MSCI Real Capital Analytics. Daten zum 26. Januar 2026; Europäische Zentralbank

Infrastrukturmärkte: Laut Daten von Preqin erholte sich das Fundraising im Infrastrukturbereich nach zwei äußerst schwachen Jahren 2023 und 2024 im Jahr 2025 deutlich. Insgesamt wurden im Jahresverlauf weltweit rund 210 Mrd. USD eingeworben und damit der bisherige Rekord aus dem Jahr 2022 in Höhe von 186 Mrd. USD übertroffen. Das Fundraising war jedoch stark auf sehr große Fonds („Mega-Fonds“) konzentriert: Global Infrastructure Partners, EQT und Brookfield Asset Management vereinten rund ein Drittel des gesamten im Jahr 2025 eingeworbenen Volumens auf sich. Über alle Risikoklassen hinweg waren Core-Plus-Fonds im Jahr 2025 besonders erfolgreiche Empfänger von Zuflüssen und erreichten ein Fundraising-Volumen von rund 86 Mrd. USD gegenüber lediglich 16 Mrd. USD im Vorjahr. Das Fundraising in Europa zeigte sich weiterhin robust, war im Jahr 2025 jedoch überwiegend auf Strategien ausgerichtet, die Investitionen in Nordamerika vorsehen. Laut Daten von Infralogic verzeichnete auch die Transaktionsaktivität im Jahr 2025 eine deutliche Belebung. Investitionen in erneuerbare Energien (Onshore-Wind und Solar) machten dabei nahezu die Hälfte aller im Jahresverlauf abgeschlossenen Transaktionen aus.

Quelle: Preqin, Infralogic, Daten zum 3. Februar 2026

5.2 Vergleich des Geschäftsjahres 2025 - tatsächliche und prognostizierte Geschäftsentwicklung

Finanzielle Ziele und Erfolge 2025

Prognose für das Geschäftsjahr 2025: Mit der Veröffentlichung der vorläufigen Zahlen für das Geschäftsjahr 2024 am 24. März 2025 gab PATRIZIA den Ausblick für das Geschäftsjahr 2025 bekannt. Erwartet wurden AUM in einer Bandbreite von 58,0 – 62,0 Mrd. EUR sowie ein EBITDA zwischen 40,0 – 60,0 Mio. EUR und eine entsprechende EBITDA Marge von 15,2 – 20,8%. Diese Prognose wurde mit der Veröffentlichung der Ergebnisse für die ersten drei Monate 2025 am 13. Mai 2025 sowie erneut mit den Ergebnissen für das erste Halbjahr 2025 am 12. August 2025 bestätigt. Am 11. November 2025 hob PATRIZIA im Zuge der Veröffentlichung der Ergebnisse für die ersten neun Monate 2025 die Prognose für das EBITDA und die EBITDA Marge an und präziserte den Ausblick für die AUM. Das EBITDA wurde für das Geschäftsjahr 2025 nun in einer Bandbreite von 50,0 – 65,0 Mio. EUR erwartet, bei einer EBITDA Marge von 19,0 – 24,0%. Die AUM Prognose wurde auf eine Spanne von 56,0 – 60,0 Mrd. EUR konkretisiert.

Erreichung der Prognose: Im Geschäftsjahr 2025 erzielte PATRIZIA ein EBITDA von 63,0 Mio. EUR und eine entsprechende EBITDA Marge von 22,9%. Beide Kennzahlen lagen damit innerhalb des oberen Quartils der angehobenen Prognosespanssen von 50,0 – 65,0 Mio. EUR bzw. 19,0 – 24,0%. Die AUM beliefen sich zum Jahresende auf 56,2 Mrd. EUR und lagen damit am unteren Ende der konkretisierten Prognosebandbreite von 56,0 – 60,0 Mrd. EUR (zuvor: 58,0 – 62,0 Mrd. EUR), nachdem die Prognose im Jahresverlauf aufgrund eines geringer als erwarteten eingeworbenen Eigenkapitals, geringerer Investitionsaktivitäten für Kunden sowie aufgrund von negativen Währungseffekten angepasst worden war.

Nichtfinanzielle Ziele und deren Erreichung 2025

Budgetierte Werte für das Jahr 2025

Für das Geschäftsjahr 2025 wurde das STIP-Ziel für ESG-Freiwilligenarbeit auf durchschnittlich 0,5 Tage pro Mitarbeiter festgelegt. Das STIP-Ziel für den ESG PRI-Score wurde auf 91,0% festgelegt.

Für das LTIP wurden Ziele festgelegt, die über einen dreijährigen Leistungszeitraum bis 2027 erreicht werden müssen. Um eine Vergleichbarkeit zwischen den Jahren zu ermöglichen (auch wenn dieser Ansatz nicht vollständig mit dem langfristigen Charakter des LTIP und der zugrunde liegenden Leistungsbewertung übereinstimmt), wurden die Dreijahresziele für den Anteil weiblicher Führungskräfte in der ersten und zweiten Managementebene unterhalb des GEC sowie für den Anteil energieineffizienter, direkt verwalteter Immobilien, auf linearer Basis in Zwischenziele auf Jahresebene umgerechnet. Als Basis für diese lineare Staffelung wurden die Werte für 2024 herangezogen. Daraus ergab sich für 2025 ein Zwischenziel von 28,7% für die Kategorie „Soziales“, d.h. den Anteil weiblicher Führungskräfte in der ersten und zweiten Managementebene unterhalb des GEC (GEC-1 und GEC-2). In der Kategorie „Auswirkungen“ belief sich das Zwischenziel 2025 für AUM im Bereich Impact Investing auf 310 Mio. EUR. Das Zwischenziel 2025 für den Bereich „Umwelt“ sah vor, den Anteil energieineffizienter, direkt verwalteter Immobilien (Energieeffizienzklasse D oder schlechter) im Investmentportfolio auf 29,0% zu reduzieren.

Zielerreichung

STIP: Im Geschäftsjahr 2025 erreichte PATRIZIA für das Ziel ESG-Freiwilligenarbeit durchschnittlich 0,61 Tage pro Mitarbeiter und übertraf damit das definierte STIP-Ziel von 0,5 Tagen pro Mitarbeiter. Der ESG PRI-Score belief sich auf 98,2% und übertraf damit das STIP-Ziel von 91,0%.

LTIP: Hinsichtlich der Erreichung der ESG-LTIP-Ziele für 2027 wurde das Zwischenziel für den Anteil weiblicher Führungskräfte auf der ersten und zweiten Managementebene unterhalb des GEC (GEC-1 und GEC-2) für 2025 nicht erreicht, da der tatsächliche Anteil bei 25,6% lag, verglichen mit dem Zwischenziel von 28,7%. Das Zwischenziel für AUM im Bereich Impact Investing für 2025 wurde erreicht, mit tatsächlichen AUM in Höhe von 310 Mio. EUR, identisch mit dem Zielwert. Das Zwischenziel für 2025 hinsichtlich des Anteils energieineffizienter, direkt verwalteter Immobilien wurde nicht erreicht, da der tatsächliche Anteil mit 31,0% über dem definierten Zwischenziel von 29,0% lag.

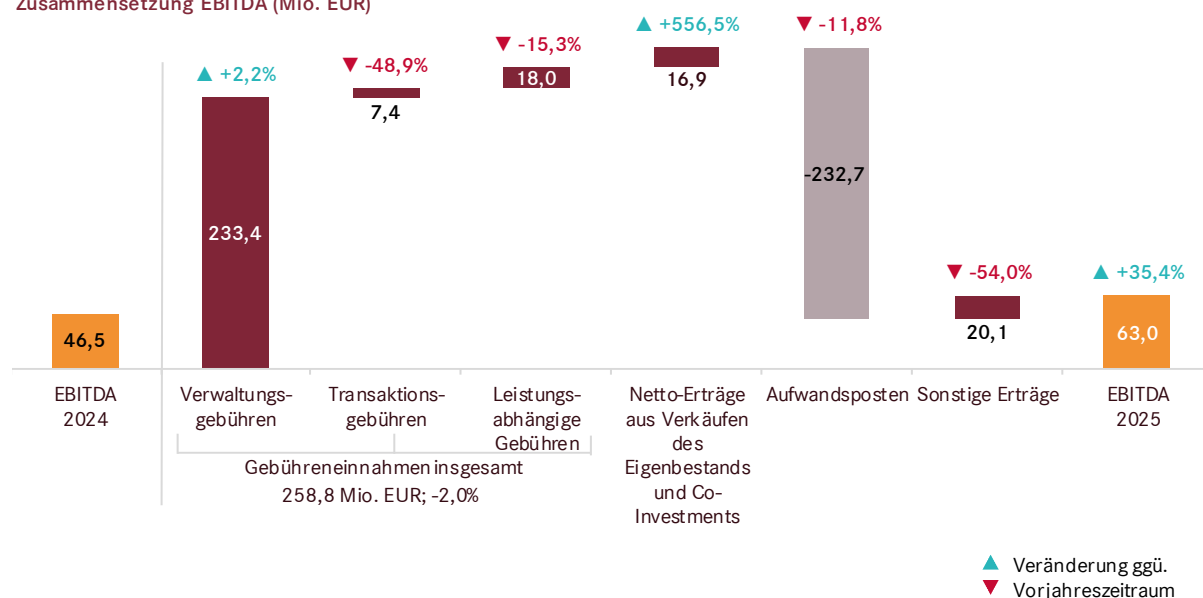
5.3 Geschäftsverlauf und Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

Assets under Management

Zum 31. Dezember 2025 verwaltete PATRIZIA **Assets under Management (AUM)** in Höhe von 56,2 Mrd. EUR, verglichen mit 56,4 Mrd. EUR zum Vorjahresstichtag. Insgesamt blieben die AUM im Berichtszeitraum nahezu stabil, da positive Effekte aus AUM Zuflüssen, Änderungen der AUM-Reporting-Richtlinie, wie in Kapitel Unternehmens- und Konzernsteuerung anhand finanzieller Leistungsindikatoren beschrieben, Bewertungsänderungen und Liquiditätszuflüsse die negativen Effekte aus Währungsschwankungen und AUM Abflüssen nicht überkompensieren konnten.

EBITDA

Zusammensetzung EBITDA (Mio. EUR)



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

PATRIZIA hat im Geschäftsjahr 2025 ein EBITDA von 63,0 Mio. EUR erzielt (2024: 46,5 Mio. EUR), was einer Steigerung von 35,4% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Während die Gebühreneinnahmen insgesamt nahezu stabil blieben, ist die Verbesserung des EBITDA vor allem auf die positiven Auswirkungen einer weiteren Stärkung der Kostendisziplin zurückzuführen.

Detaillierte Herleitung des EBITDA

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung	Tabelle im aktuellen Bericht
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	227.195	221.002	2,8%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	6.209	7.389	-16,0%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verwaltungsgebühren	233.403	228.392	2,2%	
Transaktionsgebühren	7.414	14.507	-48,9%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	7.682	6.101	25,9%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	10.301	15.124	-31,9%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren	17.984	21.226	-15,3%	
Gebühreneinnahmen insgesamt	258.801	264.124	-2,0%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verkaufserlöse aus Principal Investments	0	9	-100,0%	Umsatzerlöse
Materialaufwand	-2.835	-948	198,9%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	62	-100,0%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Mieterlöse	12.859	9.269	38,7%	Umsatzerlöse
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	367	338	8,5%	Umsatzerlöse
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands	10.391	8.729	19,0%	
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	149	-11.996	101,2%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Verbleibendes Ergebnis aus Beteiligungen	6.325	5.837	8,4%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung & Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Co-Investment Ergebnis	6.474	-6.160	205,1%	
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments	16.865	2.569	556,5%	
Personalaufwand	-142.313	-150.936	-5,7%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-66.838	-82.639	-19,1%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwand für bezogene Leistungen	-15.666	-16.496	-5,0%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	64	-142	-145,1%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Reorganisationsaufwand	-7.947	-13.502	-41,1%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwandsposten	-232.700	-263.715	-11,8%	
Sonstige betriebliche Erträge	11.311	36.527	-69,0%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Umsatzerlöse	2.898	4.440	-34,7%	Umsatzerlöse
Erträge aus Reorganisation	5.847	2.598	125,0%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Erträge	20.056	43.566	-54,0%	
EBITDA	63.023	46.544	35,4%	

Bestimmte gemäß IFRS im Beteiligungsergebnis ausgewiesene Erträge mit Gebührencharakter werden in der Lageberichterstattung im EBITDA in die Gebühreneinnahmen umklassifiziert, um die operative Ertragskraft sachgerecht abzubilden.

Im Berichtsjahr 2025 waren die **Gebühreneinnahmen insgesamt** mit 258,8 Mio. EUR nahezu stabil gegenüber dem Vorjahresniveau (2024: 264,1 Mio. EUR). Die einzelnen Komponenten der Gebühreneinnahmen insgesamt werden im Folgenden erläutert:

Verwaltungsgebühren: Die von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden in Form von Gebühren vergütet. Die Verwaltungsgebühren umfassen die Vergütung für Investment Management Dienstleistungen wie Asset-, Fund- und Portfolio Management und sind überwiegend wiederkehrend. Im Geschäftsjahr 2025 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 233,4 Mio. EUR vereinnahmt (2024: 228,4 Mio. EUR). Der Anstieg um 2,2% war auf Nachvergütungsgebühren und Vergütungen für Organmandate in Höhe von insgesamt 9,8 Mio. EUR zurückzuführen, die den Rückgang der Gebühren für Immobilienentwicklungen um 4,6 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr mehr als ausglich.

Transaktionsgebühren: PATRIZIA erhält Transaktionsgebühren für die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen. Diese Gebühren sanken im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 7,4 Mio. EUR (2024: 14,5 Mio. EUR; -48,9%), da ein erheblicher Teil der Transaktionen in Fonds mit All-in-Gebührenstrukturen durchgeführt wurde. In diesem Zusammenhang entfielen 3,9 Mio. EUR auf Ankäufe (2024: 9,5 Mio. EUR; -59,6%) und 3,6 Mio. EUR auf Verkäufe (2024: 5,0 Mio. EUR; -28,4%).

Leistungsabhängige Gebühren: PATRIZIA erhält leistungsabhängige Gebühren, wenn vereinbarte Zielrenditen erreicht oder überschritten werden. Im Jahr 2025 wurden leistungsabhängige Gebühren in Höhe von 18,0 Mio. EUR erzielt (2024: 21,2 Mio. EUR; -15,3%). In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden diese Gebühren teils als Umsatzerlöse und teils als Beteiligungserträge ausgewiesen. Der Rückgang ist darauf zurückzuführen, dass der Anstieg der als Umsatzerlöse ausgewiesenen leistungsabhängigen Gebühren aus Realisierungen für Kunden (2025: 7,7 Mio. EUR; 2024: 6,1 Mio. EUR; 25,9%) nicht ausreichte, den erwarteten Rückgang der als Beteiligungserträge ausgewiesenen jährlichen Carry-Zahlungen aus dem Co-Investment Dawonia (2025: 10,3 Mio. EUR; 2024: 15,1 Mio. EUR; -31,9%) vollständig auszugleichen.

Im Berichtsjahr 2025 generierte PATRIZIA 16,9 Mio. EUR **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments**, im Vergleich zu 2,6 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Nettoerträge aus Verkäufen des Eigenbestands trugen mit 10,4 Mio. EUR (2024: 8,7 Mio. EUR) bei. Der Anstieg ist hauptsächlich auf höhere Mieteinnahmen der Immobilien in konsolidierten Fonds zurückzuführen. Das Co-Investment-Ergebnis belief sich auf 6,5 Mio. EUR (2024: -6,2 Mio. EUR). Die Verbesserung ist auf das Ausbleiben der negativen Einmaleffekte aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen im Vorjahr und in geringerem Maße auf ein verbessertes Ergebnis aus Beteiligungen zurückzuführen.

Die **Aufwandsposten** sanken um 11,8% auf 232,7 Mio. EUR (2024: 263,7 Mio. EUR). Der Rückgang spiegelt weitere Fortschritte beim Kostensenkungsprogramm sowie einen geringeren Personalbestand wider. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken auf -66,8 Mio. EUR (2024: -82,6 Mio. EUR, -19,1%). Die gezielte Reduktion von Beratungsleistungen und sonstigen betrieblichen Aufwendungen war der Hauptgrund für diese Entwicklung. Die Personalkosten sanken aufgrund des gesunkenen Personalbestands um 5,7% auf -142,3 Mio. EUR (2024: -150,9 Mio. EUR). Die Reorganisationskosten gingen auf -7,9 Mio. EUR zurück (2024: -13,5 Mio. EUR; -41,1%).

Die **sonstigen Erträge** gingen auf 20,1 Mio. EUR zurück (2024: 43,6 Mio. EUR), nachdem der Vorjahreswert durch Entkonsolidierungseffekte, die in der Position der sonstigen betrieblichen Erträge erfasst wurden, positiv beeinflusst worden war. Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge auf 11,3 Mio. EUR (2024: 36,5 Mio. EUR) konnte durch den Anstieg der Erträge aus der Reorganisation auf 5,8 Mio. EUR (2024: 2,6 Mio. EUR) nicht kompensiert werden.

Insgesamt verbesserte sich das **Reorganisationsergebnis** deutlich auf -2,1 Mio. EUR nach -10,9 Mio. EUR im Vorjahr, infolge reduzierter Reorganisationskosten und Erträgen aus der Reorganisation aus der Auflösung von im Vorjahr gebildeten Rückstellungen.

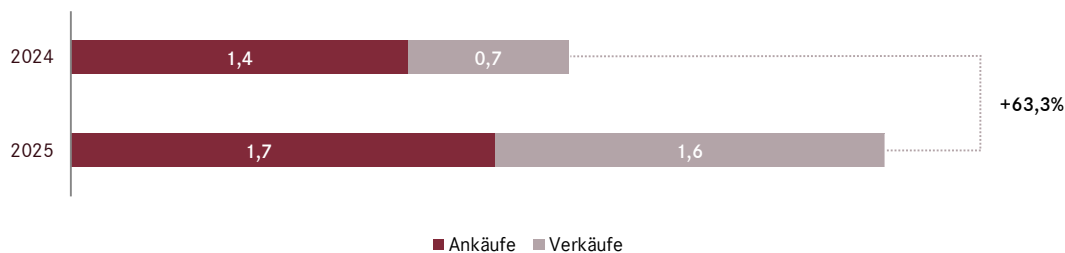
EBITDA Marge

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.

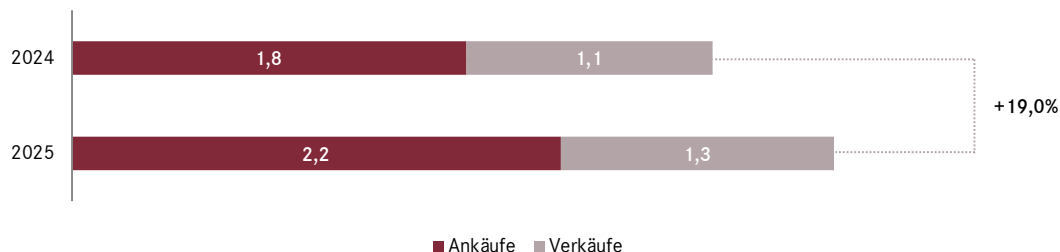
Trotz eines Rückgangs der Gebühreneinnahmen insgesamt und geringerer sonstiger Erträge stieg die EBITDA Marge gegenüber dem Vorjahr auf 22,9% (2024: 17,5%), was auf eine verbesserte Kostenbasis zurückzuführen ist.

Weitere KPIs

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



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



PATRIZIA blieb auch im Berichtsjahr 2025 ein aktiver Investor für seine Kunden in den Bereichen Infrastruktur und Immobilien Assets. Sowohl die unterzeichneten als auch die abgeschlossenen Transaktionen stiegen im Vergleich zum Vorjahr, was auf eine allmähliche Belebung der Transaktionen mit Real Assets zurückzuführen ist, die durch die Stabilisierung der Vermögenswerte insbesondere im Immobilienbereich angetrieben wurde. Die unterzeichneten Transaktionen beliefen sich auf 3,3 Mrd. EUR, was einem Anstieg von 63,3% gegenüber dem Vorjahr entspricht (2024: 2,0 Mrd. EUR), während die abgeschlossenen Transaktionen einen Anstieg von 19,0% auf 3,5 Mrd. EUR verzeichneten (2024: 2,9 Mrd. EUR). Insgesamt hat PATRIZIA trotz des nach wie vor schwierigen Marktumfelds erneut ihre Fähigkeit unter Beweis gestellt, in einem herausfordernden Marktumfeld als Nettokäufer aufzutreten, und damit ihre starke Investitionsfähigkeit und ihr Engagement unterstrichen, Kapital für seine Kunden sowohl im Infrastruktur- als auch im Immobilienbereich proaktiv einzusetzen.

Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)



Die Kundennachfrage nach Anlageprodukten stieg im Laufe des Jahres 2025 an, was zu einer höheren Fundraising-Aktivität mit einem eingeworbenen Eigenkapital von insgesamt 1,2 Mrd. EUR führte. Dies entspricht einem Anstieg von 22,1% (2024: 1,0 Mrd. EUR). Im Vergleich zu den Kapitalbeschaffungsniveaus vor dem Jahr 2023 war die Gesamtaktivität jedoch nach wie vor vergleichsweise gering. Der Betrag der offenen Eigenkapitalzusagen, die für Investitionen in den verwalteten Fonds zur Verfügung stehen, blieb zum 31. Dezember 2025 mit 1,3 Mrd. EUR auf dem Vorjahresniveau (2024: 1,3 Mrd. EUR).

5.4 Wirtschaftliche Lage

5.4.1 Gesamtaussage der geschäftsführenden Direktoren

2025 war für PATRIZIA ein Jahr des Wandels, geprägt von einem anhaltend herausfordernden Marktumfeld. Nach einer längeren Phase hoher Volatilität, anhaltendem Bewertungsdruck sowie gedämpfter Investitions- und Transaktionsaktivität zeigten sich erste Anzeichen einer Markterholung, unter anderem durch eine zunehmende Fundraising-Aktivität und steigende Transaktionsvolumina. Der neue Investitionszyklus in Real Assets entwickelt sich jedoch langsamer und uneinheitlicher als ursprünglich erwartet. Sowohl die Transaktionsaktivität als auch das eingeworbene Kapital lagen weiterhin unter dem historischen Niveau und Investoren blieben in Bezug auf Anlageklassen, Regionen, Strategien und Investmentpartner sehr selektiv.

Vor diesem Hintergrund konzentrierte sich PATRIZIA darauf, die Effizienz und Skalierbarkeit der Plattform und des Portfolios zu verbessern, die finanzielle Widerstandsfähigkeit zu stärken und die Organisationsstruktur durch konsequente Kostensenkungsmaßnahmen basierend auf einer klaren strategischen Ausrichtung weiter voranzutreiben.

Die AUM blieben mit rund 56,2 Mrd. EUR nahezu stabil und lagen damit am unteren Ende der zuletzt vom Unternehmen kommunizierten Prognosebandbreite.

Im Jahr 2025 gelang es PATRIZIA, die Profitabilität des Konzerns erfolgreich vom allgemeinen Marktumfeld zu entkoppeln und eine deutliche Verbesserung sowohl beim Gewinn als auch bei der Profitabilität zu erzielen. Das EBITDA stieg um 35,4% auf EUR 63,0 Mio. und erreichte damit das obere Quartil der zuletzt angehobenen Prognosebandbreite von 50,0 - 65,0 Mio. EUR. Die EBITDA Marge erhöhte sich entsprechend auf 22,9%, was eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahresniveau von 17,5% darstellt und auch im oberen Quartil der zuletzt kommunizierten Prognosebandbreite von 19,0 - 24,0% liegt. Diese Entwicklung spiegelt den Erfolg der Maßnahmen des Unternehmens zur Verschlankeung von Prozessen, zur Steigerung der Effizienz sowie zur Verbesserung der Ergebnisqualität wider, unterstützt durch eine strikte Kostendisziplin und eine strukturell verbesserte Kostenbasis, trotz weiterhin verhaltener Marktstimmung.

Prognose-Ist-Abgleich der bedeutsamsten finanziellen Leistungsindikatoren

	Ergebnisse Vorjahr (Ist) 2024	Prognose 2025 (24. Mär. 2025)	Angepasste Prognose 2025 (11. Nov. 2025)	Ergebnisse (Ist) 2025
EBITDA (in Mio. EUR)	46,5	40,0 – 60,0	50,0 – 65,0	63,0
EBITDA Marge (in %)	17,5	15,2 – 20,8	19,0 – 24,0	22,9
AUM (in Mrd. EUR)	56,4	58,0 – 62,0	56,0 – 60,0	56,2

Zu den wichtigen Meilensteinen des Jahres 2025 zählte auch, dass die Verwaltungsgebühren die Aufwandsposten des Konzerns mehr als abdeckten. Dies unterstreicht die gestiegene Stabilität und Widerstandsfähigkeit des auf wiederkehrenden Gebühren basierenden Geschäftsmodells von PATRIZIA. Mit der sich weiter erholenden Marktdynamik wird erwartet, dass die Plattform der PATRIZIA künftig noch effizienter arbeitet und der Gesellschaft zusätzliche operative Hebel bietet, um profitables Wachstum zu erreichen.

Die verbesserte Ertragslage und das aktive Working Capital Management führten zudem zu einem deutlichen Anstieg des operativen Cashflows des Konzerns. Der operative Cashflow belief sich auf 57,6 Mio. EUR (2024: 12,6 Mio. EUR) und übertraf damit deutlich die im Jahr 2025 ausgezahlten Dividenden für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 30,3 Mio. EUR. In Zukunft wird erwartet, dass die erfolgreiche Vereinbarung zur Realisierung eines Teils der Exit-Carry-Ansprüche aus dem Dawonia-Mandat positive Auswirkungen auf die Cashflows und die finanzielle Flexibilität von PATRIZIA haben wird und somit die Finanzlage des Konzerns in den kommenden Jahren weiter stärkt. Weitere Informationen hierzu finden sich in Abschnitt „Vermögens- und Finanzlage des Konzerns“.

Mit der integrierten Investmentplattform für Immobilien und Infrastruktur Assets setzt der Konzern weiterhin seine sektorspezifischen Investmentstrategien um und investiert entlang der DUEL-Megatrends Digitalisierung, Urbanisierung sowie Energie- und Living-Transition. Mit der schrittweisen Rückkehr der Marktdynamik sieht sich PATRIZIA gut positioniert, um von der weiteren Erholung des Investmentumfeld zu profitieren und die Grundlage für profitables Wachstum in der nächsten Phase des Marktzyklus zu legen.

Darüber hinaus bilden die positive Vermögens- und Finanzlage von PATRIZIA weiterhin eine solide Basis für die erfolgreiche Umsetzung der Strategie 2030.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Marktumfelds beurteilen die geschäftsführenden Direktoren die wirtschaftliche Lage des Konzerns als zufriedenstellend und angemessen.

Dividendenvorschlag

Auf Basis der verbesserten Ertragslage, der weiterhin soliden finanziellen Situation und insbesondere des im Berichtszeitraum erzielten starken operativen Cashflows werden die geschäftsführenden Direktoren und der Verwaltungsrat der Hauptversammlung vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2025 eine Dividende in Höhe von 0,36 EUR je Aktie auszuschütten. Die vorgeschlagene Dividendenhöhe spiegelt die verbesserte Fähigkeit des Konzerns wider, wiederkehrende Cashflows aus dem operativen Geschäft zu generieren, sowie einen soliden Bilanzgewinn gemäß dem deutschen Handelsgesetzbuch (HGB) und unterstreicht das Bekenntnis zur kommunizierten Dividendenpolitik.

5.4.2 Ertragslage des Konzerns

EBITDA

Im Geschäftsjahr 2025 konnte PATRIZIA ein EBITDA von 63,0 Mio. EUR erzielen. Eine detaillierte Herleitung und Entwicklung des EBITDA geht aus der folgenden Aufstellung hervor:

Herleitung EBITDA

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Gesamtleistung	269.727	292.255	-7,7%
Materialaufwand	-2.835	-948	198,9%
Aufwand für bezogene Leistungen	-15.666	-16.496	-5,0%
Personalaufwand	-142.313	-150.936	-5,7%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-66.838	-82.639	-19,1%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	64	-142	-145,1%
Ergebnis aus Beteiligungen	22.836	28.350	-19,5%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	149	-11.996	101,2%
EBITDAR	65.123	57.448	13,4%
Reorganisationsergebnis	-2.100	-10.904	80,7%
EBITDA	63.023	46.544	35,4%

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

Gesamtleistung

Die Gesamtleistung – welche auch sonstige betriebliche Erträge umfasst – reflektiert die operative Leistung der PATRIZIA vollumfänglicher als die Umsatzerlöse allein. Im Berichtsjahr 2025 reduzierte sich die Gesamtleistung von PATRIZIA um -7,7% auf 269,7 Mio. EUR, nach 292,3 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Herleitung Gesamtleistung

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Umsatzerlöse	258.416	255.667	1,1%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	62	-100,0%
Sonstige betriebliche Erträge	11.311	36.527	-69,0%
Gesamtleistung	269.727	292.255	-7,7%

Umsatzerlöse

Im Berichtsjahr 2025 stiegen die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 255,7 Mio. EUR auf 258,4 Mio. EUR (1,1%). Der Anstieg der Mieterlöse und der Erlöse aus Management Services glichen den Rückgang in der Position Sonstige mehr als aus. Die Position Sonstige verringerte sich im Berichtsjahr 2025 aufgrund von geringeren Auflösungen von Rückstellungen und dem Wegfall von positiven Einmaleffekten.

Umsatzerlöse

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Erlöse aus Management Services	242.291	241.611	0,3%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	0	9	-100,0%
Mieterlöse	12.859	9.269	38,7%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	367	338	8,5%
Sonstige	2.898	4.440	-34,7%
Umsatzerlöse	258.416	255.667	1,1%

Die **Erlöse aus Management Services** stiegen im Berichtszeitraum leicht von 241,6 Mio. EUR auf 242,3 Mio. EUR an.

Unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia, die im Beteiligungsergebnis gebucht werden, betrugen die **Gebühreneinnahmen insgesamt** 258,8 Mio. EUR, was einer Reduzierung von -2,0% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 264,1 Mio. EUR entspricht. Der Anstieg der Verwaltungsgebühren unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia um 2,2% gegenüber dem Vorjahr auf 233,4 Mio. EUR (2024: 228,4 Mio. EUR) war auf Nachvergütungsgebühren und Vergütungen für Organmandate in Höhe von 9,8 Mio. EUR zurückzuführen, die den Rückgang der Projektentwicklungsgebühren um 4,6 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr mehr als ausglich. Die Transaktionsgebühren blieben weiterhin auf einem historisch sehr niedrigen Niveau und sanken um -48,9% auf 7,4 Mio. EUR (2024: 14,5 Mio. EUR) da ein erheblicher Anteil der Transaktionen in Fonds mit All-in-Gebührenstrukturen durchgeführt wurde. Die leistungsabhängigen Gebühren unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia reduzierten sich ebenfalls aufgrund des aktuellen Marktumfelds um -15,3% auf 18,0 Mio. EUR (2024: 21,2 Mio. EUR) da die höheren leistungsabhängigen Gebühren aus Veräußerungen nicht ausreichten, um die erwarteten geringeren jährlichen Auszahlungen aus der Erfolgsbeteiligung (Carry) vollständig auszugleichen.

Die separat ausgewiesenen Erträge aus Beteiligungen führen zu folgender Aufschlüsselung der Gebühreneinnahmen insgesamt:

Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	227.195	221.002	2,8%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	7.682	6.101	25,9%
Transaktionsgebühren	7.414	14.507	-48,9%
Erlöse aus Management Services	242.291	241.611	0,3%
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	10.301	15.124	-31,9%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	6.209	7.389	-16,0%
Gebühreneinnahmen insgesamt	258.801	264.124	-2,0%

Die **Verkaufserlöse aus Principal Investments** waren wie in der Vergleichsperiode unwesentlich für die Ertragslage.

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete PATRIZIA insbesondere aufgrund der Immobilien in temporär konsolidierten Fonds **Mieterlöse** in Höhe von 12,9 Mio. EUR, nach 9,3 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2024. Der Anstieg ist hauptsächlich auf den Zugang eines Logistikportfolios in einen konsolidierten Fonds sowie auf die Fertigstellung einer Wohnimmobilien-Projektentwicklung zum Ende des Geschäftsjahres 2024 zurückzuführen, die in der Folge Mieterlöse generierte.

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** steht in Zusammenhang mit den Mietnebenkosten und betrug im Berichtszeitraum 0,4 Mio. EUR (2024: 0,3 Mio. EUR).

Sonstige Erlöse umfassen im Wesentlichen Transaktionskosten, die zunächst von der Gesellschaft getragen und anschließend den entsprechenden Investmentvehikeln in Rechnung gestellt werden. Im Geschäftsjahr 2025 verringerte sich diese Position auf 2,9 Mio. EUR gegenüber 4,4 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Bestandsveränderungen

Bestandsveränderungen entsprechen dem Buchwert verkaufter Principal Investments aus dem Vorratsvermögen (-) und dem aktivierten Materialaufwand, der den Vorräten zugerechnet wird (+). Die bilanziellen Auswirkungen des Verkaufs sowie der Renovierungs- und Baukosten von zum Verkauf bestimmten Immobilien werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen. Im Berichtsjahr 2025 wurden wie im Vorjahr keine Bestandsveränderungen gebucht.

Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge verringerten sich im Geschäftsjahr 2025 auf 11,3 Mio. EUR (2024: 36,5 Mio. EUR), nachdem der Vorjahreswert von Entkonsolidierungseffekten und höhere Auflösungen von Rückstellungen positiv beeinflusst war.

Der Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 0 Mio. EUR (2024: 15,2 Mio. EUR). Der Rückgang dieses Postens ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass der Vorjahreswert Erträge in Höhe von 14,0 Mio. EUR aus der Entkonsolidierung des PATRIZIA European Infrastructure Fund III, eines vorübergehend in der Bilanz ausgewiesenen Infrastrukturfonds, enthielt. Diese Erträge stellten im Wesentlichen einen Ausgleich für zuvor in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Verluste aus dieser Beteiligung dar.

Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen für Principal Investments, die in der Regel aktiviert werden und in Verbindung mit den Bestandsveränderungen verbucht werden müssen. Im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöhte sich der Materialaufwand von 0,9 Mio. EUR auf 2,8 Mio. EUR infolge gesteigerter Bewirtschaftungs-, Renovierungs- und Baukosten.

Aufwand für bezogene Leistungen

Der Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 15,7 Mio. EUR (2024: 16,5 Mio. EUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für externe Labelfonds in Höhe von 15,7 Mio. EUR (2024: 16,4 Mio. EUR), für die im Wesentlichen die PATRIZIA Service-KVG tätig ist.

Personalaufwand

Zum 31. Dezember 2025 beschäftigte PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (Vollzeitäquivalente, FTE) umgerechnet 816 Mitarbeiter im Vergleich zu 887 Mitarbeiter im Vorjahr.

Personalaufwand

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Fixgehälter	90.989	97.245	-6,4%
Variable Gehälter	22.046	24.956	-11,7%
Sozialabgaben	20.598	19.308	6,7%
Effekt langfristige variable Vergütung ¹	38	-3	>1.000,0%
Anteilsbasierte Vergütung	5.916	4.460	32,6%
Sonstige	2.726	4.971	-45,2%
Gesamt	142.313	150.936	-5,7%

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

Der Personalaufwand ist um -5,7% auf 142,3 Mio. EUR (2024: 150,9 Mio. EUR) - trotz allgemeiner inflationsbedingter Gehaltsanpassungen - aufgrund der Verringerung der Mitarbeiterzahl gesunken.

Für die anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung für Führungskräfte wurde ein Aufwand in Höhe von 5,9 Mio. EUR (2024: 4,5 Mio. EUR) erfasst. Weitere Angaben zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts dieser Vergütungskomponente befinden sich im Kapitel Aktienbasierte Vergütungsvereinbarung (LTIP) im Konzernanhangs.

Die Position Sonstige, die verschiedenen personalbezogenen Aufwendungen außer Löhnen, Gehältern und Sozialabgaben umfasst, darunter insbesondere Kosten für Pensionen, Leistungen an Arbeitnehmer und beschäftigungsbezogene Aufwendungen, sank von 5,0 Mio. EUR im Vorjahr auf 2,7 Mio. EUR im Berichtszeitraum aufgrund von geringerer Inanspruchnahme sowie der verringerten Mitarbeiteranzahl.

Hinsichtlich der Kosten der Altersversorgung verweisen wir auf das Kapitel Sonstige Leistungen an Arbeitnehmer im Konzernanhang.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich 2025 um 19,1% auf 66,8 Mio. EUR, nach 82,6 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die Zusammensetzung der Position wird nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	17.383	22.454	-22,6%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	15.057	16.083	-6,4%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	5.731	4.566	25,5%
Sonstige Steuern	341	448	-23,8%
KFZ- und Reisekosten	6.615	7.143	-7,4%
Werbekosten	2.380	3.544	-32,9%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	2.306	4.771	-51,7%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	5.068	4.781	6,0%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	989	669	47,7%
Kosten für Management Services	1.766	2.999	-41,1%
Freistellungen/Erstattungen	1.940	1.375	41,1%
Spenden	474	554	-14,3%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	8	-100,0%
Sonstige	6.786	13.244	-48,8%
Gesamt	66.838	82.639	-19,1%

Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 17,4 Mio. EUR (2024: 22,5 Mio. EUR) entwickelten sich rückläufig im Wesentlichen durch gesunkene sonstige Beratungskosten aufgrund des laufenden Kostensenkungsprogramms.

Die Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten beinhalten unter anderem:

- Kosten im Zusammenhang mit personalbezogener Beratung in Höhe von 1,3 Mio. EUR (2024: 1,6 Mio. EUR)
- Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 2,5 Mio. EUR (2024: 2,5 Mio. EUR)
- Projektbezogene Beratungsleistungen im Rahmen der Digitalisierung sowie Kosten der erstmaligen Prüfung, Erwerb und Einsatz neuer Technologien in Höhe von 0,3 Mio. EUR (2024: 0,5 Mio. EUR)
- Steuerberatungskosten in Höhe von 1,3 Mio. EUR (2024: 1,6 Mio. EUR)
- Auf Fonds umlegbare Kosten in Höhe von 2,3 Mio. EUR (2024: 1,4 Mio. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit Bilanzinvestitionen in Höhe von 0,9 Mio. EUR (2024: 1,8 Mio. EUR)

Die IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf, Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten, KFZ- und Reisekosten und Werbekosten wurden im Wesentlichen durch die Fokussierung der PATRIZIA auf Kosteneffizienz reduziert.

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

Die Position Sonstiges ging vor allem aufgrund der anhaltenden Kostenfokussierung von PATRIZIA zurück. Darüber hinaus enthielt der Vorjahreswert eine erfolgswirksame Anpassung im Zusammenhang mit einer Erstkonsolidierung, die im Berichtsjahr nicht erneut auftrat.

Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen

Diese Position beinhaltet eine Wertaufholung für sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte in Höhe von 0,1 Mio. EUR (2024: -0,1 Mio. EUR).

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

PATRIZIA vereinnahmte im Berichtsjahr 2025 ein Ergebnis aus Beteiligungen in Höhe von 22,8 Mio. EUR (2024: 28,4 Mio. EUR; -19,5%). Der positive Effekt steht hauptsächlich im Zusammenhang mit dem Co-Investment in Dawonia und dem entsprechenden Management Mandat in Höhe von insgesamt 19,7 Mio. EUR (2024: 25,7 Mio. EUR), während der erwartete Rückgang gegenüber dem Vorjahr in erster Linie auf geringere jährliche Ansprüche aus der Erfolgsbeteiligung (Carry) zurückzuführen war.

Das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen belief sich auf 0,1 Mio. EUR (2024: -12,0 Mio. EUR). Der Anstieg ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass der Vorjahreswert durch die Entwicklung einer at-equity-Beteiligung an einem vorübergehend konsolidierten Fonds negativ beeinflusst wurde, der zum Jahresende entkonsolidiert wurde und daher im laufenden Jahr nicht mehr auftrat.

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 inkludiert das Beteiligungsergebnis auch Verwaltungsgebühren und leistungsabhängige Gebühren. Das Beteiligungsergebnis der Dawonia wird neben der Erläuterung der Beteiligungsergebnisse auch für die Erläuterung der Gebühreneinnahmen insgesamt herangezogen (siehe auch vorherige Ausführungen zu Umsatzerlöse).

Beteiligungsergebnis

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Dawonia	19.733	25.736	-23,3%
Seneca	587	240	144,7%
Publikumsfondsgeschäft	207	297	-30,3%
Sonstige	2.309	2.054	11,2%
Ergebnis aus Beteiligungen	22.836	28.350	-19,4%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	149	-11.996	-101,2%
Gesamt	22.984	16.354	40,5%

Reorganisationsergebnis

Der Reorganisationsaufwand in Höhe von 7,9 Mio. EUR steht im Zusammenhang mit der Anpassung der Organisationsstruktur als Teil der Strategie 2030 und betrifft im Wesentlichen den Personalaufwand. Der Reorganisationsaufwand in Höhe von 13,5 Mio. EUR aus dem Vorjahr stand auch im Zusammenhang mit der Überprüfung und Anpassung der Organisationsstruktur und umfasste hauptsächlich Personalaufwendungen.

Die Erträge aus Reorganisation in Höhe von 5,8 Mio. EUR (2024: 2,6 Mio. EUR) betreffen Auflösungen nicht verbrauchter Reorganisationsrückstellungen.

Insgesamt verbesserte sich das Reorganisationsergebnis deutlich auf -2,1 Mio. EUR gegenüber -10,9 Mio. EUR im Vorjahr.

Konzernjahresüberschuss

Im Jahr 2025 stieg der Konzernjahresüberschuss der PATRIZIA auf 16,4 Mio. EUR (2024: Konzernjahresüberschuss 2,4 Mio. EUR). Der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehende Anteil am Konzernüberschuss betrug 18,0 Mio. EUR (2024: 12,9 Mio. EUR).

Herleitung Periodenüberschuss

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
EBITDA	63.023	46.544	35,4%
Abschreibungen und Wertminderungen	-27.734	-28.342	-2,1%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	36	-7.028	100,5%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	35.325	11.174	216,1%
Finanzerträge	4.655	12.056	-61,4%
Finanzaufwendungen	-14.620	-17.276	-15,4%
Sonstiges Finanzergebnis	-1.515	-1.985	23,7%
Währungsergebnis	-5.953	-557	-969,2%
Finanzergebnis	-17.432	-7.763	-124,6%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	17.893	3.411	424,6%
Ertragsteuern	-1.513	-1.031	46,7%
Periodenüberschuss	16.379	2.379	588,4%
<i>Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens</i>	<i>17.968</i>	<i>12.867</i>	<i>39,6%</i>
<i>Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter</i>	<i>-1.588</i>	<i>-10.488</i>	<i>84,9%</i>

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Herleitung des Konzernjahresüberschusses erläutert.

Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen und Wertminderungen verringerten sich auf 27,7 Mio. EUR (2024: 28,3 Mio. EUR) und beinhalten hauptsächlich Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge (weitere Informationen sind im Kapitel Sonstige betriebliche Erträge im Konzernanhangs zu finden) und Lizenzen in Höhe von 11,0 Mio. EUR (2024: 11,0 Mio. EUR) Abschreibungen auf Nutzungsrechte von 9,5 Mio. EUR (2024: 10,8 Mio. EUR) sowie Abschreibungen auf Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung von 6,1 Mio. EUR (2024: 5,4 Mio. EUR).

Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien betrug 0 Mio. EUR (2024: -7,0 Mio. EUR). Der Vorjahreswert war durch marktbedingte Fair-Value-Anpassungen negativ beeinflusst.

Finanzergebnis

Die Finanzerträge reduzierten sich auf 4,7 Mio. EUR, nach 12,1 Mio. EUR in 2024 und resultierten im Wesentlichen aus Zinserträgen aus Bankguthaben und Termingeldern, die infolge niedrigerer Geldmarktzinsen und geringerer Investitionsvolumina zurückgingen.

Den Finanzerträgen standen Finanzaufwendungen in Höhe von 14,6 Mio. EUR gegenüber (2024: 17,3 Mio. EUR), die Verbesserung ist im Wesentlichen auf geringere Bankdarlehen für strategische Seed-Investments in Kombination mit gesunkenen Zinssätzen sowie in geringerem Umfang auf niedrigere Bearbeitungsgebühren und Abzinsungsaufwendungen zurückzuführen.

Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von -1,5 Mio. EUR (2024: -2,0 Mio. EUR) umfasst hauptsächlich Effekte im Zusammenhang mit der Neubewertung finanzieller Vermögenswerte. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf eine positive Fair-Value-Entwicklung der neu erworbenen Beteiligung in Höhe von 1,05% an der OSCAR Germany SCS, SICAF-FIS (Dawonia Fonds) zurückzuführen.

Zum 31. Dezember 2025 belief sich das Währungsergebnis auf -6,0 Mio. EUR (2024: -0,6 Mio. EUR). Es setzt sich zusammen aus realisierten Währungseffekten in Höhe von -1,4 Mio. EUR (2024: -1,4 Mio. EUR), sowie nicht-zahlungswirksamen Währungseffekten in Höhe von insgesamt -4,5 Mio. EUR (2024: 0,8 Mio. EUR). Die Haupttreiber waren konzerninterne Darlehen und Cash-Pooling Sachverhalte mit Tochtergesellschaften in Japan, UK und Schweden. Ebenfalls wirkte sich eine Entkonsolidierung einer Tochtergesellschaft wesentlich auf das Währungsergebnis aus.

Ertragsteuern

Im Geschäftsjahr 2025 betrug der Steueraufwand 1,5 Mio. EUR, nach 1,0 Mio. EUR im Vorjahr. Der gesamte Ertragsteueraufwand setzt sich aus einem laufenden Ertragsteueraufwand in Höhe von 10,5 Mio. EUR und einem latenten Steuerertrag in Höhe von 9,0 Mio. EUR zusammen. Im Vorjahr 2024 setzte sich der Ertragsteueraufwand aus einem laufenden Ertragsteueraufwand in Höhe von 6,7 Mio. EUR und einem latenten Steuerertrag in Höhe von 5,7 Mio. EUR zusammen.

5.4.3 Segmentergebnis

Segment Leistungsindikatoren

Tsd. EUR	2025		2024	
	Investment Management	Balance Sheet Investments	Investment Management	Balance Sheet Investments
Gesamtleistung	273.885	13.496	285.524	30.092
EBITDA	51.032	14.091	39.533	14.906
EBT	34.306	3.378	22.241	2.577

Investment Management

Die Gesamtleistung des Segments Investment Management ging im Jahr 2025 auf 273,9 Mio. EUR zurück (2024: 285,5 Mio. EUR). Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf geringere Transaktions- und leistungsabhängige Gebühren zurückzuführen, die in erster Linie durch das Marktumfeld bedingt sind, sowie auf erwartete geringere jährliche Auszahlungen aus der Erfolgsbeteiligung (Carry) von Dawonia.

Der Anstieg des EBITDA des Segments Investment Management auf 51,0 Mio. EUR (2024: 39,5 Mio. EUR) ist auf niedrigere Personalkosten aufgrund des Personalabbaus und die insgesamt reduzierte Kostenbasis zurückzuführen, die die geringere Gesamtleistung mehr als ausgeglichen haben.

Aufgrund der oben beschriebenen Effekte stieg das Segment EBT im Jahr 2025 auf 34,3 Mio. EUR (2024: 22,2 Mio. EUR).

Balance Sheet Investments

Im Jahr 2025 sank die Gesamtleistung des Segments Balance Sheet Investments auf 13,5 Mio. EUR (2024: 30,1 Mio. EUR), was in erster Linie auf höhere positive Einmaleffekte im Vorjahr zurückzuführen ist, die vor allem durch die Entkonsolidierung von Tochtergesellschaften verursacht wurden. Dieser Effekt wurde weitgehend durch entsprechende negative Ergebnisse von nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in Höhe von -12,0 Mio. EUR im Vorjahr ausgeglichen.

Infolgedessen blieb das EBITDA im Geschäftsjahr 2025 mit 14,1 Mio. EUR nahezu stabil (2024: 14,9 Mio. EUR).

Das Segment EBT verbesserte sich im Jahr 2025 auf 3,4 Mio. EUR (2024: 2,6 Mio. EUR), trotz eines schwächeren Finanzergebnisses, was in erster Linie auf den Wegfall des negativen Effekts aus den im Vorjahr erfassten Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen ist.

5.4.4 Vermögens- und Finanzlage des Konzerns

Mit einer Netto-Eigenkapitalquote von 73,6%, einem Anstieg um fünf Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr, und einer verfügbaren Liquidität von 114,7 Mio. EUR im Vergleich zu 118,2 Mio. EUR zum Jahresende 2024 ist die Bilanz von PATRIZIA auch weiterhin gut kapitalisiert und widerstandsfähig, um sich bietende Marktchancen in einem sich erholenden Marktumfeld zu nutzen.

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

PATRIZIA's Eigenkapitalquoten

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Bilanzsumme	1.699.367	1.729.543	-1,7%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.126.952	1.084.232	3,9%
Eigenkapitalquote	66,3%	62,7%	3,6 PP
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	169.208	149.359	13,3%
+ Termingelder	5.942	35.730	-83,4%
- Bankdarlehen	-207.725	-201.184	3,3%
- Schuldscheindarlehen	-69.000	-69.000	0,0%
= Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)	-101.575	-85.094	19,4%
Netto-Eigenkapitalquote¹	73,6%	68,6%	5,0 PP

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

PP = Prozentpunkt

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns blieb zum 31. Dezember 2025 nahezu stabil bei 1,7 Mrd. EUR (31. Dezember 2024: 1,7 Mrd. EUR).

Eigenkapital

Das Eigenkapital (ohne nicht beherrschende Gesellschafter) betrug 1,1 Mrd. EUR (31. Dezember 2024: 1,1 Mrd. EUR), was insgesamt einen leichten Anstieg um 42,7 Mio. EUR bedeutet. Diese Entwicklung ist hauptsächlich auf eine Erhöhung der Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9 zurückzuführen, die durch die Verringerung der latenten Steuerverbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem neuen Dawonia Investment Management Vertrag ausgelöst wurde und teilweise durch einen Rückgang des Konzernbilanzgewinns ausgeglichen wurde.

Zur weiteren Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

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

PATRIZIA Kapitalallokation zum 31.12.2025

	Assets under Management Mio. EUR	Investmentkapital (Fair Value) Mio. EUR	Investmentkapital (Anschaffungskosten) Mio. EUR	Beteiligung in %
Drittgeschäft	45.613,5	0,0		
Co-Investments und Seed-Investments	10.605,6	930,2	521,4	
Immobilien Wohnen	5.008,1	610,8	210,3	
davon Dawonia	4.883,4	152,5 ¹	51,7	5,1
davon Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche		308,8 ¹	0,0	0,1
davon Dawonia Fonds		21,8 ¹	22,0	1,1
Immobilien Mischfonds	2.355,7	92,4	97,1	
Immobilien Gewerbe	885,2	80,1	71,8	
Infrastruktur	2.300,4	139,8	134,1	
Venture Capital	26,9	5,7	6,8	
Private Equity	29,4	1,4	1,2	
Sonstige Bilanzpositionen		358,8 ²		
Gebundenes Investmentkapital	56.219,1	1.289,0		
Verfügbare Liquidität		114,7		
Gesamtes Investmentkapital	56.219,1	1.403,7		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen auf PATRIZIA Konzernebene)		69,0		
davon Fremdkapital (für temporär konsolidierte Assets und Portfolios)		207,7		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)		1.127,0		

¹ Nach Abzug von latenten Steuern gemäß IFRS 9

² Inklusive Geschäfts- oder Firmenwert und Fondsverwalterverträge

PATRIZIA investiert selektiv Eigenkapital des Konzerns in Partnerschaften mit ihren institutionellen Kunden in Form von Co-Investments, davon ist die Dawonia das größte Co-Investment. Darüber hinaus nutzt PATRIZIA Eigenkapital, um Assets und Portfolios temporär auf ihrer Bilanz zu halten (Warehousing), mit dem Ziel der späteren Einbringung in von Kunden finanzierten Fonds.

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

Daneben ist die PATRIZIA an der OSCAR Lux Carry SCS (Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche – siehe Tabelle oben) beteiligt, woraus PATRIZIA eine variable Gewinnbeteiligung im Zusammenhang mit der Dawonia-Beteiligung zusteht. Im Geschäftsjahr 2025 wurde mit den Investoren eine Vereinbarung über die Vertragsbedingungen für eine langfristige Verlängerung des Management Mandats getroffen. Das Management Mandat wurde bis Ende 2030 verlängert, mit der Möglichkeit weiterer Verlängerungen.

Im Rahmen der Mandatsverlängerung wurde PATRIZIA das Recht eingeräumt, ab 2026 einen Teil der Exit-Carry-Berechtigung zu realisieren und entsprechende Zahlungen in Höhe von rund 49 Mio. EUR vor Steuern pro Jahr bis zum Jahr 2029 sowie bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen die Möglichkeit, eine weitere Zahlung in derselben Höhe im Jahr 2031 zu erhalten. Diese Abrechnung eines Teils der Exit-Carry Berechtigung wird die Finanzlage der PATRIZIA über mehrere Jahre positiv beeinflussen. Die verbleibende Exit Carry-Berechtigung wird bei einem tatsächlichen Exit des Dawonia Investments realisiert.

Im Geschäftsjahr 2025 erwarb PATRIZIA 1,05% der Anteile an OSCAR Germany SCS, SICAF-FIS (Dawonia Fonds – siehe Tabelle oben). Der Kaufpreis belief sich auf 21,3 Mio. EUR. Die Differenz zwischen dem Transaktionspreis und dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der ersten Bilanzierung (Day-One-Profit) beträgt 5,5 Mio. EUR. Da die Bewertungsparameter nicht vollständig auf beobachtbaren Marktdaten basieren (Level-3-Inputs), wurde der Differenzbetrag beim erstmaligen Ansatz in einer Nebenrechnung abgegrenzt und über die Laufzeit des Instruments linear in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die noch als erfolgswirksam zu erfassenden Differenzen belaufen sich zum 31. Dezember 2025 auf 4,8 Mio. EUR.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden im Einklang mit der Strategie von PATRIZIA weitere Gründungsinvestments (seed investments), insbesondere im Bereich Infrastruktur, getätigt.

Kapitalstruktur

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns erhöhten sich zum 31. Dezember 2025 im Vergleich zum 31. Dezember 2024 von 270,2 Mio. EUR auf 276,7 Mio. EUR.

Die letzte ausstehende Tranche des im Geschäftsjahr 2017 ausgegebenen Schuldscheindarlehens (SSD) wird im Jahr 2027 fällig und wird weiterhin entsprechend als langfristiges Schuldscheindarlehen (69,0 Mio. EUR) ausgewiesen.

Bei den Bankdarlehen in Höhe von 207,7 Mio. EUR handelt es sich im Wesentlichen um Finanzierungen für Wohn-, Büro- und Logistikimmobilien, die innerhalb des Konzerns konsolidiert sind. Innerhalb der Warehousing-Assets wurden kurzfristige Bankverbindlichkeiten zurückgeführt, wodurch sich die Kapitalstruktur verbesserte. Im Konzernabschluss wird dies als Umgliederung zwischen kurzfristigen und langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen, ohne wesentlichen Einfluss auf die Nettoverschuldung des Konzerns.

Die Finanzverbindlichkeiten entwickelten sich wie folgt:

Finanzverbindlichkeiten

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	69.000	69.000	0,0%
Langfristige Bankdarlehen	207.684	155.584	33,5%
Kurzfristige Bankdarlehen	42	45.600	-99,9%
Summe Finanzverbindlichkeiten	276.725	270.184	2,4%

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

Liquidität

Zum 31. Dezember 2025 besitzt PATRIZIA eine verfügbare Liquidität in Höhe von 114,7 Mio. EUR im Vergleich zu 118,2 Mio. EUR zum Jahresende 2024.

Verfügbare Liquidität

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	169.208	149.359
Termingelder	5.942	35.730
Liquidität	175.150	185.090
Regulatorische Reserve KVGs	-44.601	-49.517
Transaktionsbezogene Verbindlichkeiten und nicht verfügbare Liquidität	-5.565	-5.824
Liquidität, über die PATRIZIA nicht frei verfügen kann	-10.324	-11.563
Verfügbare Liquidität	114.660	118.185

Die Liquidität beträgt zum 31. Dezember 2025 175,1 Mio. EUR (31. Dezember 2024: 185,1 Mio. EUR). Die liquiden Mittel wurden zur Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2024 sowie zur Finanzierung strategischer Investitionen eingesetzt. Zum 31. Dezember 2024 sind insgesamt 5,9 Mio. EUR in Termingeldern investiert.

PATRIZIA kann nicht frei über den gesamten Betrag ihrer Liquidität verfügen. Für Kapitalverwaltungsgesellschaften und die Publikumsfonds müssen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in Höhe von insgesamt 44,6 Mio. EUR dauerhaft vorgehalten werden, um die entsprechenden regulatorischen Anforderungen zu erfüllen.

Transaktionsbezogene Verbindlichkeiten und nicht verfügbare Liquidität belaufen sich auf 5,6 Mio. EUR und umfassen transaktionsbezogene Verbindlichkeiten (z.B. Kaufpreisverbindlichkeiten und aufgeschobene Gegenleistungen) sowie Barmittel, die Beschränkungen unterliegen, die in erster Linie mit laufenden Transaktionen und regulatorischen Anforderungen der Kapitalverwaltungsgesellschaften des Konzerns zusammenhängen.

Des Weiteren ist die Liquidität in Höhe von 10,3 Mio. EUR in konsolidierten Gesellschaften gebunden, über die PATRIZIA nicht frei verfügen kann.

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 stellt sich weiterhin solide dar. Darüber hinaus sind die in der Bilanz des Unternehmens ausgewiesenen Investmentvermögen überwiegend unbelastet, sodass im Falle eines zusätzlichen Finanzierungsbedarfs eine leicht verfügbare Vermögensbasis zur Verfügung steht. Auf dieser Basis und auf Basis der Liquiditätsplanung des Konzerns ist von einer stetigen Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auszugehen.

Kapitalflussrechnung

Der **Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit** betrug im Berichtsjahr 57,6 Mio. EUR, nach 12,6 Mio. EUR im Jahr 2024. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr resultiert hauptsächlich aus der starken operativen Leistung sowie aus einem aktiven Working Capital Management.

Der **Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit** führte im Berichtsjahr zu einem Cashflow von -0,3 Mio. EUR (2024: -238,0 Mio. EUR). Die deutliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahr ist in erster Linie auf wesentlich geringere Cash-Abflüsse für Investitionen in nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmen zurückzuführen. Darüber hinaus wurden die Rückzahlungen aus Wertpapieren, kurzfristigen Anlagen und Bargeldbestand zum Erwerb weiterer Anteile am Dawonia-Fonds und zum selektiven Ausbau der Infrastrukturinvestitionen des Konzerns verwendet, was sich in der Position Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen widerspiegelt.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** belief sich auf -36,1 Mio. EUR, nach 32,1 Mio. EUR im Vorjahr. Der deutliche Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf den Wegfall der Erlöse aus einer Kapitalerhöhung der nicht beherrschenden Anteile im Zusammenhang mit der Mittelbeschaffung für vorübergehend konsolidierte Fonds (nicht beherrschende Anteile) im Vorjahreszeitraum zurückzuführen. Die Finanzierungstätigkeit im Jahr 2025 war weitgehend durch ein ausgeglichenes Niveau an Kreditaufnahmen und Rückzahlungen gekennzeichnet, was zu einem nur begrenzten Netto-Cashflow führte. Die Dividendenzahlungen an die Aktionäre in Höhe von -30,3 Mio. EUR blieben auf einem mit dem Vorjahr vergleichbaren Niveau (2024: -29,3 Mio. EUR) und stellten weiterhin einen wesentlichen Mittelabfluss im Rahmen der Finanzierungstätigkeit dar.

Die **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds** summierte sich somit auf 21,2 Mio. EUR (2024 -193,4 Mio. EUR), was zu einem Anstieg des Finanzmittelfonds von 149,4 Mio. EUR Ende 2024 auf 169,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2025 führte.

Kurzfassung der Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Tsd. EUR	2025	2024
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	57.565	12.574
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	-274	-238.015
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-36.101	32.078
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	21.189	-193.363
Finanzmittelfonds zum 01.01.	149.359	340.181
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	-1.341	904
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	0	1.637
Finanzmittelfonds zum 31.12.	169.208	149.359

5.4.5 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.

Ertragslage

Als Managementholding für diese Gesellschaften erwirtschaftete die PATRIZIA SE Umsatzerlöse in Höhe von 35,8 Mio. EUR (2024: 43,5 Mio. EUR; -17,8%), die sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften ergeben. Die Position sonstige betriebliche Erträge ist im Jahr 2025 auf 25,5 Mio. EUR (2024: 10,2 Mio. EUR; 148,5%) gestiegen und setzt sich vorwiegend aus Erträgen im Zusammenhang mit variablen Kaufpreisbestandteilen aus der Akquisition der Whitehelm Capital in 2023 in Höhe von 14,8 Mio. EUR (2024: 0 Mio. EUR), Veräußerungsgewinnen aus Anlagenabgängen in Höhe von 8,4 Mio. EUR (2024: 1,0 Mio. EUR) und der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1,1 Mio. EUR (2024: 5,6 Mio. EUR) zusammen.

Der Personalaufwand ist um -2,6% auf 34,3 Mio. EUR (2024: 35,3 Mio. EUR) gesunken. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Senkung der Personalnebenkosten. Im Geschäftsjahr waren 163 (2024: 163) Vollzeitbeschäftigte und 54 (2024: 60) Teilzeitbeschäftigte angestellt. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sowie sonstige betriebliche Aufwendungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 46,4 Mio. EUR (-46,4%) auf 53,6 Mio. EUR (2024: 100,0 Mio. EUR). Treiber für diese Entwicklung waren gesunkene Wertberichtigungen von Konzerninternen-Forderungen und im Vorjahr gebildete Rückstellungen für variable Kaufpreisbestandteile. Die Erträge aus Beteiligungen entwickeln sich stabil mit 3,2 Mio. EUR (2024: 3,3 Mio. EUR). Der Saldo aus Ergebnisabführungen stieg um 5,9 Mio. EUR auf 81,6 Mio. EUR (2024: 75,7 Mio. EUR). Die Abschreibungen auf Finanzanlagen verbesserten sich um 29,8 Mio. EUR auf -27,9 Mio. EUR (2024: -57,7 Mio. EUR). Dies resultiert im Wesentlichen aus verminderten außerplanmäßigen Abschreibungen von Beteiligungen an Tochtergesellschaften in Höhe von -27,0 Mio. EUR (2024: -50,6 Mio. EUR). Das Zinsergebnis verringerte sich um 1,5 Mio. EUR auf -5,5 Mio. EUR (2024: -4,0 Mio. EUR). Der Steueraufwand erhöhte sich um 4,6 Mio. EUR auf 6,4 Mio. EUR (2024: 1,8 Mio. EUR). Ausschlaggebend hierfür waren in erster Linie höhere Ertragssteuern.

Insgesamt ergibt sich für das Berichtsjahr 2025 ein Jahresüberschuss der PATRIZIA SE nach HGB von 18,3 Mio. EUR (2024: Jahresfehlbetrag -66,3 Mio. EUR). Dieser bildet zusammen mit dem Gewinnvortrag von 138,7 Mio. EUR und der Verrechnung des Unterschiedsbetrags zwischen dem rechnerischen Wert und dem Aktienkurs bei der Übertragung eigener Anteile von 1,5 Mio. EUR den Bilanzgewinn der Gesellschaft in Höhe von 158,4 Mio. EUR zum 31. Dezember 2025 (2024: 168,9 Mio. EUR).

Finanzlage und Vermögenslage

Die Finanz- und Vermögenslage der PATRIZIA SE ist aufgrund ihrer Managementholdingfunktion durch Finanzanlagen und Forderungen gegen verbundene Unternehmen geprägt.

Die Bilanzsumme erhöhte sich von 0,8 Mrd. EUR auf 0,9 Mrd. EUR zum 31. Dezember 2025. Maßgeblicher Treiber war die Erhöhung der Finanzanlagen um 27,8 Mio. EUR auf 443,1 Mio. EUR (31. Dezember 2024: 415,3 Mio. EUR) durch getätigte Zukäufe sowie die Erhöhung der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände auf 377,7 Mio. EUR (31. Dezember 2024: 342,2 Mio. EUR). Dies hatte ebenfalls Auswirkungen auf die verfügbare Liquidität der Gesellschaft. Diese belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2025 auf 31,6 Mio. EUR (31. Dezember 2024: 71,2 Mio. EUR). Dabei handelt es sich um Guthaben bei Kreditinstituten. Auf dieser Basis und auf Basis der Liquiditätsplanung der Gesellschaft gehen die geschäftsführenden Direktoren von einer soliden Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft aus.

Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag 31. Dezember 2025 bei 49,5% (31. Dezember 2024: 51,9%).

Gesamtbeurteilung der geschäftsführenden Direktoren zur wirtschaftlichen Lage der PATRIZIA SE

Die PATRIZIA SE (Muttergesellschaft) ist ein zentrales Unternehmen innerhalb des Konzerns, das auf Basis der IFRS-Kennzahlen geführt wird. Die für die PATRIZIA SE relevanten gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen stimmen in allen wesentlichen Punkten mit denen des PATRIZIA-Konzerns überein und sind im Abschnitt „Wirtschaftliches Umfeld“ des zusammengefassten Lageberichts beschrieben.

Die Ertragslage der PATRIZIA SE ist maßgeblich durch ihre Funktion als Managementholding geprägt. Die Umsatzerlöse resultieren im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften. Das Geschäftsjahr 2025 schloss sie mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 18,3 Mio. EUR ab. Unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 158,4 Mio. EUR. Das Eigenkapital der PATRIZIA SE belief sich zum 31. Dezember 2025 auf 428,7 Mio. EUR bei einer Eigenkapitalquote von 49,5%. Die verfügbare Liquidität betrug zum Stichtag 31,6 Mio. EUR.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Marktumfelds beurteilen die geschäftsführenden Direktoren die Ertragslage sowie die Finanz- und Vermögenslage der PATRIZIA SE insgesamt als zufriedenstellend. Bestandsgefährdende Risiken bestehen aus Sicht der geschäftsführenden Direktoren nicht.

Die folgenden Tabellen geben eine zusammengefasste Übersicht über die Bilanz sowie die Gewinn- und Verlustrechnung der PATRIZIA SE.

Kurzfassung der Bilanz der PATRIZIA SE

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Anlagevermögen	451.755	427.721
Umlaufvermögen	409.253	413.427
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	5.310	3.841
Bilanzsumme Aktiva	866.318	844.990
Eigenkapital	428.707	438.972
Rückstellungen	55.571	66.437
Verbindlichkeiten	381.297	338.978
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	743	603
Bilanzsumme Passiva	866.318	844.990

Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der PATRIZIA SE

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Umsatzerlöse	35.765	43.518	-17,8%
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	25.453	10.243	148,5%
Materialaufwand (Aufwand für bezogene Leistungen)	0	-364	100,0%
Personalaufwand	-34.348	-35.260	2,6%
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sowie sonstige betriebliche Aufwendungen	-53.616	-100.014	46,4%
Beteiligungserträge, Abschreibungen auf Finanzanlagen sowie Gewinnabführungen- und Verlustübernahmen	57.002	21.299	167,6%
Zinsergebnis	-5.546	-3.953	-40,3%
Steuern	-6.418	-1.756	-265,6%
Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	18.291	-66.287	127,6%
Gewinnvortrag	138.667	232.291	-40,3%
Verrechnung Unterschiedsbetrag aus Erwerb und Übertrag eigener Aktien	1.475	2.923	-49,5%
Bilanzgewinn	158.433	168.927	-6,2%

6 Weitere Angaben

6.1 Übernahmerelevante Angaben

Dieses Kapitel enthält ergänzende, insbesondere übernahmerelevante Angaben gemäß den gesetzlichen Anforderungen für kapitalmarktorientierte Gesellschaften.

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, Aktiengattungen

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt 92.351.476 EUR und ist eingeteilt in 92.351.476 Aktien. Diese auf den Namen lautenden Aktien sind Stückaktien ohne Nennbetrag, andere Aktiengattungen bestehen nicht. Die Gesellschaft hielt am 31. Dezember 2025 5.894.529 eigene Aktien. Das in der Konzernbilanz ausgewiesene gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt entsprechend 86.456.947 EUR. Weitere Details sind in Kapitel Ergebnis je Aktie im Konzernanhang zu finden.

Stimmrechts- oder Übertragungsbeschränkungen

Jede Aktie gewährt dem Inhaber eine Stimme. Stimmrechtsbeschränkungen bestehen nicht. Beschränkungen hinsichtlich der Übertragung von Aktien bestehen nur insofern, als dass einzelne Aktien, die von der PATRIZIA SE im Zusammenhang mit Mitarbeitervergütungssystemen oder Unternehmenskäufen an Dritte mit der Auflage übertragen wurden, diese innerhalb einer gewissen Sperrfrist nicht zu veräußern. Auch entsprechende Gesellschaftervereinbarungen sind den geschäftsführenden Direktoren nicht bekannt. Aus den eigenen Aktien steht der Gesellschaft kein Stimmrecht zu.

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

Wolfgang Egger (Deutschland), Mitglied des Verwaltungsrats und geschäftsführender Direktor der PATRIZIA SE, hielt zum 31. Dezember 2025 mehrheitlich über die First Capital Partner GmbH (Gräfelfing, Deutschland), an der er über die we holding GmbH & Co. KG (Gräfelfing, Deutschland) mittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in Höhe von 55,11% (31. Dezember 2024: 54,47%) 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 von Arbeitnehmern am Kapital.

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

Bestellung und Abberufung von Mitgliedern des Verwaltungsrats regeln § 28 und § 29 SEAG in Verbindung mit Art 43 Abs. 3 SE-VO und werden durch § 7 der Satzung der Gesellschaft ergänzt, welcher Präzisierungen zur Bestellung und Amtsdauer von Ersatzmitgliedern beinhaltet. Die Bestellung und Abberufung von geschäftsführenden Direktoren regelt § 40 SEAG und wird durch § 13 der Satzung der Gesellschaft ergänzt, welcher eine jederzeitige Abberufung mit einfacher Mehrheit zulässt, die alleinige Zuständigkeit des Verwaltungsrats für den Erlass einer Geschäftsordnung der geschäftsführenden Direktoren regelt und die Ernennung von einem oder zwei Vorsitzenden sowie einem oder zwei stellvertretenden Vorsitzenden zulässt. Änderungen der Satzung erfolgen nach § 51 SEAG in Verbindung mit § 19 der Satzung der PATRIZIA SE.

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Mai 2023 wurden die geschäftsführenden Direktoren ermächtigt, bis zum 24. Mai 2028 (einschließlich) gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG eigene Aktien in einem Umfang von bis zu insgesamt 10% des damals bestehenden Grundkapitals zu erwerben; zum 31. Dezember 2025 entspricht dies 9.235.147 Aktien. Dabei können die aufgrund dieser Ermächtigung erworbenen Aktien zusammen mit anderen Aktien der Gesellschaft, die die Gesellschaft bereits erworben hat und noch besitzt oder die ihr gemäß §§ 71a ff. AktG zuzurechnen sind, zu keinem Zeitpunkt mehr als 10% des jeweiligen Grundkapitals entfallen. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, einmalig oder mehrmals, in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft ausgeübt werden, aber auch durch ihre Konzernunternehmen oder auf ihre oder deren Rechnung durch Dritte durchgeführt werden. Der Erwerb erfolgt nach Wahl der geschäftsführenden Direktoren über die Börse oder mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots, mittels öffentlicher Verkaufsaufforderung oder durch den Einsatz von Derivaten. Die erworbenen Aktien dürfen im Anschluss zu allen gesetzlich zugelassenen Zwecken verwendet werden, insbesondere dürfen sie eingezogen, gegen Sachleistung oder Barzahlung veräußert, im Rahmen von Mitarbeiterbeteiligungsprogrammen übertragen oder zur Erfüllung von Bezugs- oder Umtauschrechten verwendet werden.

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

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Oktober 2021 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. Oktober 2026 (einschließlich) durch Ausgabe von bis zu 17.470.295 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals, um bis zu insgesamt 17.470.295,00 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/I). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 4 der Satzung.

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

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

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

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

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

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

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

Der Verwaltungsrat hat die Erklärung zur Unternehmensführung am 3. März 2026 auf der Webseite der PATRIZIA unter <https://ir.patrizia.ag/de/corporate-governance/> veröffentlicht.

Deutscher Corporate Governance Kodex – Angaben nach § 161 AktG

Am 4. Dezember 2025 hat der Verwaltungsrat der Gesellschaft die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß Art. 9 Abs. 1 lit. c) ii) Verordnung (EG) Nr. 2157/2001 des Rates vom 8. Oktober 2001 über das Statut der Europäischen Gesellschaft (SE) (SE-VO), § 22 Abs. 6 SEAG i.V.m. § 161 AktG verabschiedet. Den Empfehlungen in der Fassung vom 28. April 2022, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 27. Juni 2022 (DCGK 2022) hat PATRIZIA mit nur wenigen Ausnahmen entsprochen und entspricht diesen auch weiterhin. Die aktuelle sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind auf der PATRIZIA Internetseite dauerhaft öffentlich zugänglich: <https://ir.patrizia.ag/de/corporate-governance/>.

Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2025 ist auf der PATRIZIA Internetseite öffentlich zugänglich: <https://ir.patrizia.ag/de/news-publikationen/geschaeftsberichte/>.

6.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die geschäftsführenden Direktoren haben dem Verwaltungsrat einen Abhängigkeitsbericht vorgelegt, zu dem sie folgende Schlusserklärung abgeben: „Als geschäftsführende Direktoren der Gesellschaft erklären wir hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die im Abhängigkeitsbericht aufgeführten Geschäfte durchgeführt wurden, die Gesellschaft bei jedem Geschäft grundsätzlich eine angemessene Gegenleistung erhalten hat, oder sofern dies in den im Einzelfall im Abhängigkeitsbericht ausgewiesenen Geschäften nicht der Fall war, jedenfalls keinen Nachteil erlitten hat. Berichtspflichtige Maßnahmen haben im Geschäftsjahr nicht vorgelegen.“

Ausführliche Informationen zu Geschäftsvorfällen mit nahestehenden Unternehmen und Personen sind im Kapitel Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen im Konzernanhang zu finden.

7 Risiko- und Chancenbericht

7.1 Übergreifendes Risiko- und Chancenmanagement

Um die Konzernstrategie von PATRIZIA erfolgreich umzusetzen, muss der Konzern bewusst ausgewogene und beherrschbare Risiken eingehen, aufbauend auf der Konzernrisikostategie. Die unternehmerischen Entscheidungen bestehen im Wesentlichen darin, Chancen anhand der zu erwartenden Risiken und Erträge zu bewerten. Daher identifiziert, bewertet, analysiert, aggregiert und steuert PATRIZIA im Rahmen seines umfassenden Risiko- und Chancenmanagementsystems kontinuierlich Risiken und Chancen – sowohl durch interne Steuerungsprozesse als auch durch den Einsatz geschäftsspezifischer Risikomanagement-Tools.

PATRIZIA ist vielfältigen Risiken auf Gesellschafts- bzw. Konzernebene sowie Risiken aus verwalteten Fonds ausgesetzt. Diese Risiken ergeben sich aus der Natur der Geschäftstätigkeit und können das Geschäft beeinträchtigen oder im Extremfall den Bestand der Gesellschaft bzw. Konzerns gefährden. Die Konzernrisikostategie setzt den Rahmen für das Risikoprofil der PATRIZIA sowie die Grundlagen, nach denen das Risikomanagement aufgebaut ist. Das Risikomanagement erfolgt als strukturiertes Zusammenspiel von Prinzipien, organisatorischen Strukturen sowie Mess- und Überwachungsprozessen, die eng mit den Geschäftsaktivitäten verzahnt sind. Gleichzeitig ist PATRIZIA aktiv bestrebt, Chancen zu nutzen, die sich im Rahmen ihrer Risikobereitschaft und -kapazität ergeben. Das Chancenmanagement erfolgt parallel zum Risikomanagement.

Das Risikomanagement der PATRIZIA unterliegt einer beständigen Weiterentwicklung und Anpassung. In diesem Zusammenhang wurde die vorliegende Darstellung der Chancen und Risiken im Vergleich zur Darstellung im Vorjahr im Hinblick auf bessere Übersichtlichkeit und Klarheit in folgenden Aspekten geändert und weiterentwickelt:

- Anpassung der Berichtsgliederung und Anpassung der Bezeichnung der Zwischenabschnitte
- Verbesserung der Darstellung der Governance-Systeme, u.a. hinsichtlich einer vertieften Darstellung des „Three Lines of Defence“ Ansatzes und einer nunmehr holistischen Betrachtung aller Komponenten der Governance-Systeme
- Weiterentwicklung der Darstellung der wichtigen Risikokategorien mit einer Fokussierung auf drei strategische Kategorien und – zur weiteren Stärkung der Transparenz und Vergleichbarkeit – Einführung einer Darstellung der Wertung der Risiken nach theoretischer Eintrittswahrscheinlichkeit und potenziellem Schadensausmaß
- Inklusion von ESG-Risiken und -Chancen als Teil des Risiken und Chancen Kapitels. Eine gesonderte Gesamtbetrachtung wurde daher nicht erneut aufgenommen.

7.2 PATRIZIAs internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Die Governance-Systeme bei PATRIZIA umfassen das interne Kontrollsystem (IKS), das Risikomanagementsystem sowie – als Teilkomponenten dieses System-Frameworks – das Compliance-Management-System und das Informationssicherheits-Managementssystem. Dabei schließt das Risikomanagementsystem auch das Risikofrüherkennungssystem ein.

Die Gesamtverantwortung liegt beim Verwaltungsrat der PATRIZIA SE. Die Umsetzung wurde an die geschäftsführenden Direktoren delegiert, die bei der täglichen Ausführung vom Group Control Office der PATRIZIA unterstützt werden. Der Leiter des Konzernrisikomanagements und der Leiter der Compliance berichten quartalsweise an den Prüfungsausschuss des Verwaltungsrats über den Stand des Gesamtrisikoprofils im Kontext der Risikobereitschaft und Risikotoleranz von PATRIZIA, über wesentliche und neu identifizierte Risiken sowie über getroffene Maßnahmen. Damit soll eine angemessene Transparenz gewährleistet, das Gesamtrisikoprofil innerhalb der Risikobereitschaft gehalten und die Wirksamkeit der Governance-Systeme kontinuierlich überprüft, aktualisiert und verbessert werden.

Wesentliche Merkmale des IKS

PATRIZIA hat ein konzernweites internes Kontrollsystem (IKS) eingerichtet, welches eine Reihe von Aktivitäten umfasst, die von und innerhalb der PATRIZIA durchgeführt werden, um definierte Geschäfts- und Kontrollziele zu erreichen. Diese sollen in allen Geschäftsabteilungen und -sparten angewandt werden. Die Kontrollen zielen darauf ab, die Effektivität der Gesellschaft bzw. des Konzerns und seiner Geschäftsaktivitäten zu unterstützen. Diese Kontrollen sollen auch dazu beitragen, die Wirksamkeit der geltenden Prozesse, Verfahren und Vorschriften zu überprüfen und ihre Kohärenz innerhalb des Konzerns sicherzustellen. Sie sollen auch mögliche Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln aufzeigen.

Das IKS der PATRIZIA ist ein iterativer Prozess, der allgemeine Elemente im Zusammenhang mit den Kontrolltätigkeiten und dem Risikomanagementrahmen umfasst. Spezifische Kontrollen sind insbesondere im Hinblick auf die Finanzberichterstattung auf Konzern- und Gesellschaftsebene, in der IT und im Risikomanagement implementiert. Sie umfassen die folgenden fünf Komponenten:

IKS der PATRIZIA



PATRIZIA hat ihr übergreifendes IKS so definiert, dass es einen „Three Lines of Defence“ Ansatz verfolgt:

Erste Verteidigungslinie: In erster Linie innerhalb der Geschäftsbereiche sowie innerhalb der operativen- und Finanzfunktionen sind Führungskräfte und Mitarbeiter verantwortlich für die Identifikation, Bewertung, Steuerung sowie das Management von Risiken, der Einhaltung der Compliance und der Einrichtung und Durchführung von Kontrollen. Dies erfolgt im Rahmen ihrer täglichen Aufgaben und ihrer Verantwortung zur Zielerreichung. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sowohl das Risikoprofil einzelner Risikoarten als auch das Gesamtrisikoprofil innerhalb des definierten Risikoappetits bleibt. Identifizierte Risk Owner innerhalb der „First Line“ sind für die Risiken und Kontrollen in ihrem Zuständigkeitsbereich verantwortlich, führen regelmäßige Risk Self-Assessments durch, leiten erforderliche Maßnahmen zur Behebung ein und fungieren als primäre Ansprechpartner für das Risikomanagement.

Zweite Verteidigungslinie: Diese liegt in erster Linie in den Aufgabenbereichen des Group Control Office. Sie definieren Grundsätze und Standards für die Risikoidentifizierung und -messung sowie die in Richtlinien dokumentierte Risikosteuerung des Konzerns und entwickeln geeignete Methoden und Prozesse. Die Funktionen des Group Control Office überwachen Compliance-, Kontroll- und Risikomanagementprozesse und steuern entsprechende Maßnahmen. Das Risikomanagement analysiert, bewertet, misst und berichtet Risiken, aggregiert das Risikoprofil und vergleicht dieses mit der Risikobereitschaft. Als Fachexperten unterstützen die unabhängigen Funktionen des Group Control Office Führungskräfte und Mitarbeiter bei der Entwicklung geeigneter Risikosteuerungsverfahren, Kontrollen sowie Compliance-Verfahren. Sie überwachen die Umsetzung des Risikomanagement-Frameworks und arbeiten bei Bedarf gemeinsam mit dem Risikoverantwortlichen an der Behebung von Mängeln.

Dritte Verteidigungslinie: Die interne Revision bewertet unabhängig die definierten Standards und Richtlinien im Hinblick auf regulatorische Anforderungen und Best Practices und prüft die Einhaltung dieser Vorgaben durch die Organisation. Wesentliche Geschäftsprozesse und die entsprechenden internen Kontrollen sind Gegenstand regelmäßiger interner Prüfungshandlungen durch die interne Revisionsfunktion, die sowohl auf Ebene der Mutter- als auch in den großen regulierten Tochtergesellschaften eingerichtet ist. Die interne Revisionsfunktion erstellt und - falls erforderlich - aktualisiert einen Drei-Jahres-Prüfungsplan in einem risikoorientierten Ansatz, der Art, Umfang, Komplexität und Risikogehalt der Geschäftsaktivitäten berücksichtigt. In den geplanten Prüfungen der Betriebs- und Geschäftsabläufe, des Risikomanagements, der Compliance und der internen Kontrollsysteme beurteilt die interne Revision deren Funktionsfähigkeit, Wirksamkeit, Effizienz und Angemessenheit.

Die Berichte der internen Revision werden den geschäftsführenden Direktoren und dem Prüfungsausschuss der Gesellschaft vorgelegt. Der Stand der Umsetzung der Prüfungsfeststellungen wird das ganze Jahr über überwacht, ist Teil der Leistungsbewertung der Geschäftsführung und wird den oben genannten Führungsgremien mitgeteilt.

Gemäß Art. 9 ff SE VO und § 317 Abs. 4 HGB wird darüber hinaus das Risikofrüherkennungssystem nach § 91 Abs. 2 AktG durch den Abschlussprüfer der PATRIZIA SE geprüft.

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

Das zentrale Risiko der Rechnungslegung und Finanzberichterstattung besteht darin, dass die Konzern-, Jahres-, Halbjahres- und Quartalsabschlüsse unzutreffende oder unvollständige Darstellungen enthalten könnten. Um Fehlerquellen zu vermeiden, hat PATRIZIA ein IKS für den Rechnungslegungsprozess eingerichtet. Es soll hinreichende Sicherheit für die Verlässlichkeit der Finanzberichterstattung sowie die Erstellung von Konzern-, Jahres- und Quartalsabschlüssen gemäß den aufsichtsrechtlichen und kapitalmarktrechtlichen Anforderungen gewährleisten. Gleichwohl kann das IKS keine absolute Sicherheit garantieren. Fehler in der Rechnungslegung können auftreten, werden jedoch sofort nach ihrer Feststellung analysiert und einem „Read-Across“- und „Lessons Learnt“-Prozess unterzogen, um die Prozesse zu verbessern. Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE haben mit dem IKS für den Rechnungslegungsprozess Verfahren eingerichtet, die sicher stellen sollen, dass die im Konzern- und Jahresabschluss und im Halbjahresfinanzbericht sowie in den Quartalsmitteilungen enthaltenen Finanzinformationen nach den anzuwendenden Rechnungslegungsstandards erstellt werden und ein zutreffendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermitteln. Das Jahresbudget ist der Ausgangspunkt für den Controlling-Prozess als zentraler Bestandteil des IKS, der auf den Zielvorgaben des Verwaltungsrats und der geschäftsführenden Direktoren sowie den Erwartungen an die operative Geschäftsentwicklung basiert. Dieses dient als Vorgabe und Maßstab für das Budget des gesamten Konzerns und das bevorstehende Geschäftsjahr. Für das laufende Geschäftsjahr werden auf der Grundlage der tatsächlich erzielten Ergebnisse im Vergleich zum Budget und den ermittelten Chancen und Risiken regelmäßige Analysen, Prognosen und Projektionen erstellt.

Der buchhalterische Prozess umfasst auch Maßnahmen zur zeitnahen Erfassung aller Geschäftsvorfälle und Positionen in der Buchhaltung und den Finanzberichten der Gesellschaft und des Konzerns. Dabei werden Veränderungen in der Gesetzgebung und den Rechnungslegungsstandards sowie deren Auswirkungen auf die Rechnungslegung und die Jahresabschlüsse des Konzerns untersucht. Wesentliche Bilanzierungs-, Bewertungs- und Kontierungsvorgaben stehen mittels eines Bilanzierungshandbuchs zur Verfügung, das kontinuierlich erweitert und aktualisiert wird. Die Umsetzung des Vier-Augen-Prinzips, der Einsatz ausreichend qualifizierter Mitarbeiter und angemessener IT-Systeme sollen die Einhaltung der gesetzlichen und organisatorischen Anforderungen in den rechnungslegungsbezogenen Prozessen sicherstellen. Die Grundlage für das IKS bilden Richtlinien zur Funktionstrennung und unabhängige Genehmigungsprozesse, die durch standardisierte Kontroll- und Überleitungsprozesse unterstützt werden. Genehmigungen werden beschrieben und archiviert. Es wurden Maßnahmen ergriffen, die sicherstellen sollen, dass der Lagebericht den geltenden Standards und Best-Practice-Standards entspricht.

Die Buchhaltung für alle operativen Gesellschaften in Deutschland sowie für eine Reihe anderer europäischer Tochterunternehmen ist in einem zentralen Servicezentrum in Deutschland organisiert. Darüber hinaus gibt es zwei lokale Buchhaltungs-Standorte in Dänemark und Großbritannien. Die Buchhaltung für ausgewählte asiatische Tochterunternehmen wird von lokalen Dienstleistern unter der Aufsicht des Bereichs Accounting durchgeführt. Der Buchhaltungsprozess folgt konzernweit einheitlichen Anforderungen innerhalb einer zentralen, weitgehend SAP-basierten IT-Umgebung. Die Daten werden in der Abteilung Group Reporting & Consolidation konsolidiert. Die an der Erstellung des Abschlusses beteiligten Mitarbeiter sind entsprechend qualifiziert, und die Verantwortlichkeiten und Kontrollen im Erstellungsprozess sind klar definiert.

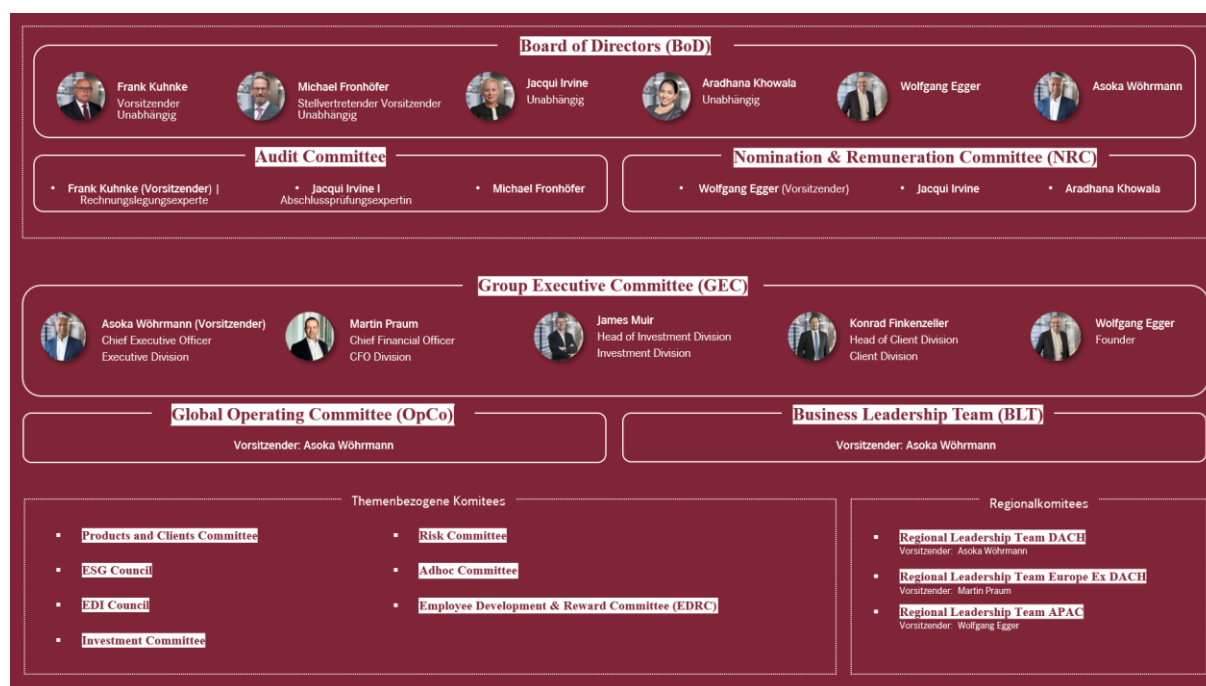
Das rechnungslegungsbezogene IKS wird kontinuierlich weiterentwickelt und regelmäßig hinsichtlich seiner Funktionsfähigkeit durch zentrale und dezentrale Prozessanalysen, Analysen der Daten in den Finanzsystemen und Prüfungstätigkeiten der Internen Revision beurteilt. Der Fokus auf Corporate Governance trägt insgesamt zur weiteren operativen Stabilisierung und Optimierung bestehender Prozesse bei, einschließlich des IKS für die Rechnungslegung. Das Management der PATRIZIA hat im Geschäftsjahr 2025 an einer weiteren Verbesserung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems gearbeitet.

Wesentliche Merkmale des Risikomanagementsystems

PATRIZIA hat ein konzernweites Risikomanagementsystem eingerichtet, welches Teil des Bereichs Group Control Office ist. Das konzernweite Risikomanagementsystem soll sicherstellen, 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. Dies beinhaltet ebenfalls die Überwachung von Nachhaltigkeitsrisiken, die auf Basis regulatorischer Vorgaben laufend weiterentwickelt werden.

Die im Rahmen des Risikomanagement-Framework implementierten Prozesse umfassen insbesondere Risikoidentifikationsmechanismen unter Beteiligung aller wesentlichen Geschäftsbereiche, Risikofrüherkennungssysteme und Risiko-Indikatorensysteme, Risikotragfähigkeitsanalysen sowie eine regelmäßige Risikoberichterstattung an die geschäftsführenden Direktoren, den Prüfungsausschuss und den Verwaltungsrat der PATRIZIA SE. Das Konzept des Risikoverantwortlichen innerhalb des PATRIZIA Risikomanagements ist darauf ausgelegt, ein optimales Zusammenspiel zwischen Risikotragungs- und den Risikoüberwachungsfunktionen zu gewährleisten. PATRIZIA hat daneben eine Komitee-Struktur eingerichtet, um das Management zu unterstützen. Die Berücksichtigung potenzieller Risiken und zukünftiger

Chancen ist von besonderer Bedeutung. Die Komitee-Struktur stellt sicher, dass alle wichtigen Gremien rechtzeitig informiert und einbezogen werden und bildet damit ein zentrales Element der Risikoerkennung und -steuerung. Die wesentlichen Komitees auf der Ebene des Verwaltungsrates (Board of Directors, BoD) und der Führungsebene sind folgende:



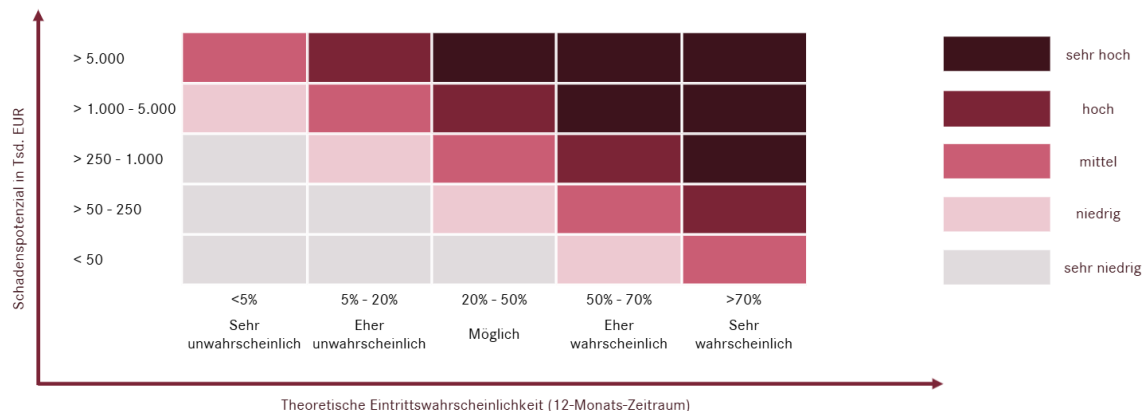
Die Einrichtung der Risikomanagement Funktionen in den regulierten Konzerngesellschaften der PATRIZIA folgt den gesonderten gesetzlichen Anforderungen und der aufsichtsrechtlichen Regulierung und wird von jenen Gesellschaften in Übereinstimmung mit den geltenden Gesetzen und Vorschriften durchgeführt. Das konzernweite Risikomanagement der PATRIZIA und der regulierten Einheiten steht kontinuierlich im Austausch miteinander. Dies unterstützt den Wissensaustausch zwischen den Risikomanagement-Funktionen auf allen Ebenen und gewährleistet die effektive und effiziente Betrachtung der Risiken der PATRIZIA.

Die Bereiche Accounting und Corporate Financial Planning & Analysis berichten wesentliche konsolidierte Finanzinformationen des Konzerns regelmäßig an die geschäftsführenden Direktoren, den Prüfungsausschuss und den Verwaltungsrat 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 theoretischer Eintrittswahrscheinlichkeit und des potenziellen Schadens auf Konzern- und Gesellschaftsebene 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 Auswirkung über ein Jahr und ist an dem Geschäftsjahr der PATRIZIA und damit der Budgetperiode ausgerichtet.

Gemäß der nachfolgenden Matrix werden die identifizierten Risiken, sofern möglich, in Bezug auf ihre möglichen nachteiligen Auswirkungen oder Schadenspotenzial und ihre theoretische Eintrittswahrscheinlichkeit beurteilt. In der Beurteilung der Wesentlichkeit im Gesamtrisiko-Portfolio werden die identifizierten Risiken einzeln klassifiziert. Die Einstufung erfolgt als „sehr hoch“, „hoch“, „mittel“, „niedrig“ oder „sehr niedrig“. Die Bewertung des Schadenspotenzials erfolgt quantitativ. Die quantitative Beurteilung reflektiert einen möglichen negativen Einfluss auf das EBITDA.

Risikomatrix



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 Risiko-Indikatorensystems finden u.a. Eingang in die periodische Berichterstattung der Risikomanagement Funktion an den Prüfungsausschuss der PATRIZIA SE.

Wesentliche Merkmale des Compliance-Management-Systems

PATRIZIA hat eine Compliance Funktion eingerichtet, welche Teil des Bereichs Group Control Office ist. Aufrichtigkeit und Integrität zählen zu den wesentlichen Unternehmensgrundsätzen der PATRIZIA. Dazu gehören das Handeln im Interesse der Anleger, Sorgfalt, Wahrung der Ehrlichkeit, angewandte Kompetenz, der faire Umgang mit dem Gegenüber und die Wahrung der Marktintegrität. Aus Sicht der PATRIZIA ist es entscheidend, dass alle Aktivitäten des Konzerns und seiner Tochterunternehmen den geltenden rechtlichen und regulatorischen Anforderungen entsprechen, die für die Lizenzen und den Betrieb des jeweiligen Unternehmens gelten. Compliance zielt im Eigeninteresse der PATRIZIA darauf ab, die Einhaltung höchster professioneller Standards sicherzustellen, nicht zuletzt um Strafen, Bußgelder, Haftungs- und reine Vermögensschäden, Reputationsschäden und eingreifende Maßnahmen der Aufsichtsbehörden aufgrund von Rechtsverstößen zu vermeiden.

Der Begriff „Compliance“ bezeichnet bei PATRIZIA alle Vorkehrungen zur Einhaltung von Gesetzen, Verordnungen, Verträgen und anderen Rechtsquellen, Vorschriften und Standards, die für PATRIZIA verbindlich sind. Compliance umfasst auch die Einhaltung von ethischen Grundregeln und unternehmensspezifischen Anforderungen. Es geht darum, geeignete organisatorische Maßnahmen zu ergreifen, um Verstöße zu erkennen und zu ahnden, und gleichzeitig eine Kultur der Integrität und Verantwortlichkeit zu fördern.

Die Unternehmensgrundsätze, Regeln und Werte der PATRIZIA sind in den PATRIZIA-Leitsätzen formuliert, die Teil des PATRIZIA-Wertekodex sind. Diese Grundsätze werden durch den Wertekodex, das Compliance-Handbuch, weitere interne Richtlinien und Verfahren sowie geltende gesetzliche Bestimmungen ergänzt.

Das Compliance-Management-System wird durch den Head of Compliance der PATRIZIA überwacht. Die Compliance-Maßnahmen umfassen insbesondere:

- Risikoanalysen zur Identifizierung und Bewertung von Compliance-Risiken
- Ein Compliance-Regelwerk für PATRIZIA, das insbesondere Richtlinien in Bezug auf z.B.
 - Prävention von Korruption und Bestechung
 - Umgang mit Pflichtverletzungen und strafbarem Verhalten
 - Umgang mit Interessenkonflikten
 - Einhaltung der aktienrechtlichen und kapitalmarktrechtlichen Vorschriften
 - Standards für den Umgang mit Geschäftspartnern
 - Richtlinien für Einladungen, Geschenke, Spenden, Sponsoring und Mitgliedschaften und
 - Verhinderung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung
 enthält
- Regelmäßige Compliance-Schulungen und Mitteilungen über Initiativen zur Förderung des Bewusstseins und Verständnisses für regulatorische Verpflichtungen und
- Ein anonymes Hinweisgebersystem, das internen und externen Parteien zugänglich ist, um mutmaßliche Verstöße gegen Gesetze, Richtlinien und Vorschriften zu melden.

Wesentliche Merkmale des Informationssicherheits-Managementsystem

PATRIZIA hat ein konzernweites Informationssicherheits-Managementsystem eingerichtet, welches Teil des Bereichs Group Control Office ist und über das der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren regelmäßige Berichte erhalten. Das konzernweite Informationssicherheits-Managementsystem basiert auf der internationalen Sicherheitsnorm ISO/IEC 27001, und umfasst alle von dieser Norm geforderten Sicherheitsrichtlinien und -prozesse, 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 Konzerns in der Öffentlichkeit negativ beeinflussen. Mit dem Ziel der Sicherstellung der Verfügbarkeit der Geschäftsanwendungen werden alle durch PATRIZIA selbst gehosteten 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 und Schulungen zur Sensibilisierung der Mitarbeiter (z.B. zu Themen wie Phishing, Social Engineering oder CEO Fraud – aber auch zu den Anforderungen der Datenschutz-Grundverordnung, DSGVO) vervollständigen die systemseitigen Schutz- und Sicherheitsvorkehrungen. Ein weiterer Baustein des Sicherheitskonzepts ist die Zwei-Faktor-Authentifizierung bei der Fernwahl – gerade im Hinblick auf die Möglichkeit der mobilen Nutzung der Infrastruktur.

Über die bestehenden Präventionsmaßnahmen hinaus hat PATRIZIA zusammen mit einem externen Dienstleister für Cybersecurity ein SOC (Security Operations Centre) und einen SIEM-Ansatz (Security Information and Event Management) und ein entsprechendes System eingeführt und in Betrieb genommen. So können auffälliges Systemverhalten und Sicherheitsvorfälle schnell erkannt und analysiert und gegebenenfalls entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Flankiert wird dies von regelmäßigen technischen Überprüfungen, wie beispielsweise Penetrationstests, Schwachstellenscans und Wiederherstellungstests.

Um 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 definierten Service-Levels wieder zur Verfügung gestellt werden können.

Eine zuverlässige und effektive Informationssicherheit stärkt das Vertrauen in PATRIZIA, sowohl intern und insbesondere auch extern.

Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

Der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren haben die Angemessenheit des eingerichteten internen Kontroll- und Risikomanagementsystems geprüft und dessen Wirksamkeit bewertet. Der Prüfungsausschuss des Verwaltungsrats überwacht dabei die Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems und dessen Ergebnisse. Hierzu erhält er regelmäßig Berichte über den Status des internen Kontroll- und Risikomanagement-Systems, wesentliche Feststellungen der internen Revision sowie geplante Maßnahmen zur Systemverbesserung.

Die geschäftsführenden Direktoren führen jährlich eine strukturierte Selbstbeurteilung der Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems durch. Grundlage dieser Bewertung sind interne Prüfungsberichte, Risikomanagementdaten, Compliance-Erkenntnisse und Rückmeldungen des Prüfungsausschusses. Die Ergebnisse der Eigenbewertung werden in einer Selbstbeurteilungsmatrix dokumentiert, die eine Bewertung der Governance-Systemkomponenten (IKS, Risikomanagementsystems, Compliance Management System, Informationssicherheits-Managementsystem) entlang der Dimensionen Angemessenheit, Wirksamkeit und Dokumentation ermöglicht. Die Matrix wird jährlich aktualisiert und dient als internes Steuerungsinstrument für Governance-Verbesserungen.

Das Risikofrüherkennungssystem unterliegt der Prüfung durch den Abschlussprüfer.

Im Geschäftsjahr 2025 haben der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren erneut erhebliche Fortschritte bei der Qualität des Risikomanagementsystems festgestellt und haben keinen Grund zu der Annahme, dass das Risikomanagementsystem unangemessen oder unwirksam ist.

Das IKS ist weiterhin Gegenstand einer ständigen Weiterentwicklung und Anpassung. Der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren haben im Geschäftsjahr 2025 weitere Maßnahmen zur Stärkung der Angemessenheit und Wirksamkeit des IKS umgesetzt.

Dessen ungeachtet unterliegt jedes Risiko- und interne Kontrollsystem inhärenten Grenzen – unabhängig von Ausgestaltung oder Bewertung und kann nicht mit absoluter Sicherheit gewährleisten, dass alle Risiken vor ihrem Eintritt erkannt werden und dass die vorgesehenen Kontrollen sämtliche Schwachstellen aufdecken oder vorhersehen.

Chancenmanagement

Das Chancenmanagement ist bei PATRIZIA fest in die strategische Unternehmenssteuerung eingebettet. Ziel ist es, frühzeitig Entwicklungen zu identifizieren, die positive Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Wertschöpfung haben können. Im Fokus stehen insbesondere die DUEL-Megatrends (Digital Transition, Urban Transition, Energy Transition and Living Transition), die langfristige Wachstumschancen bieten. Technologische Fortschritte, regulatorische Veränderungen und gesellschaftliche Entwicklungen werden kontinuierlich beobachtet und als potenzielle Chancenfelder analysiert. Die Ergebnisse fließen in die strategische Planung und operative Umsetzung ein. Insgesamt versteht PATRIZIA Chancenmanagement als proaktives Instrument zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit und zur nachhaltigen Wertsteigerung ihrer kommerziellen Aktivitäten.

7.3 Wesentliche Risiken

Das Risikoprofil von PATRIZIA spiegelt sich in den folgenden strategischen Risikokategorien wider, die es dem Unternehmen ermöglichen, die relevanten Risiken zu erfassen und operativ zu steuern:

- Nicht-finanzielle Risiken
- Finanzielle Risiken
- Risiken aus verwalteten Fonds

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

In Übereinstimmung mit DRS 20 werden im folgenden Abschnitt alle wesentlichen Risiken aufgeführt, die auf Grundlage der oben beschriebenen Matrix als sehr hoch, hoch oder mittel eingestuft wurden, unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen zur Risikominderung und zum Risikomanagement (Nettorisiko). PATRIZIA berichtet des Weiteren Risiken, die unter Umständen nicht, nur unzureichend oder wenig aussagekräftig (finanziell) einschätzbar sind. Diese werden als „bedeutende“ Risiken bezeichnet.

Es wurden keine wesentlichen Risikopotenziale identifiziert, die die Risikotoleranz und damit auch die Risikotragfähigkeit des Unternehmens überschreiten würden.

Nicht-finanzielle Risiken

Diese Kategorie umfasst Risiken im Zusammenhang mit organisatorischen Prozessen, IT, Personalwesen, Projekten, rechtlichen und Compliance-Fragen sowie strategischen Risiken – die alle das Potenzial bergen, für PATRIZIA und ihre Stakeholder unerwünschte oder ungünstige Ergebnisse zu verursachen. ESG-Risiken (Environmental, Social & Governance) sind Teil aller Risiken und insbesondere auch der nicht-finanziellen Risiken. ESG-Risiken umfassen insbesondere physische Risiken infolge des Klimawandels, transitorische Risiken aus regulatorischen Änderungen sowie Reputationsrisiken. Im Rahmen des integrierten Risikomanagements werden diese Risiken laufend bewertet und in die Risikotragfähigkeitsrechnung einbezogen.

Wesentliche, zu berichtende nicht-finanzielle Risiken sind:

- Strategische Risiken (Klassifizierung „bedeutende Risiken“): Strategische Risiken können sich aus Reputationsfaktoren, der Fähigkeit von PATRIZIA, für die Branche relevante Megatrends zu erkennen, sowie politischen Entscheidungen oder Veränderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen ergeben. Strategische Risiken sind von geopolitischen und makroökonomischen Risikofaktoren beeinflusst. Die globale politische und wirtschaftliche Situation ist von zahlreichen komplexen, miteinander verbundenen Unsicherheiten geprägt wie bspw. Lieferketten, Rohstoffpreise, Handelskonflikte, Zollpolitik, Zentralbankpolitik sowie die Auswirkungen von KI und Verteidigungsentwicklungen. Darüber hinaus könnten erhöhte US-Zollrisiken, die zu einer stärker protektionistischen Handelspolitik führen, das globale Wirtschaftswachstum dämpfen und die Anlegerstimmung negativ beeinflussen, die Kosten entlang globaler Lieferketten erhöhen und das internationale Transaktionsvolumen verringern. Diese miteinander verbundenen Unsicherheiten können mittel- oder unmittelbar Einfluss auf Faktoren haben, die die Strategie der PATRIZIA beeinflussen, beispielsweise das Zinsumfeld, Material- und Baukosten, Zugang zu Märkten und das Verhalten von Investoren. Sie können auch in Form von Transitionsrisiken vorkommen, bei denen es sich um geschäftsbezogene Risiken handelt, die z.B. gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen hin zu einer kohlenstoffarmen und klimafreundlicheren Zukunft folgen. Strategische Risiken können dazu führen, dass wichtige Ziele für Leistungsindikatoren wie EBITDA, EBITDA Marge oder das Niveau der AUM nicht erreicht werden. Im Laufe des Jahres wird die Umsetzung der Geschäftsstrategie regelmäßig in Managementreports im Rahmen der internen Berichterstattungsstruktur des Konzerns für Managementzwecke überwacht. Dadurch wird die Leistung anhand der strategischen Ziele bewertet, um sicherzustellen, dass PATRIZIA auf dem richtigen Weg bleibt, um die Ziele in einem sich verändernden Marktumfeld zu erreichen.

- IT-Sicherheit und Cyberrisiken (Klassifizierung „hoch“ mit einem möglichen Schadenspotenzial von >5 Mio. EUR): die Cyber- und IT-Sicherheitslandschaft hat sich deutlich verändert, und die Bedrohungslage für Angriffe auf die IT-Systeme steigt weiterhin zunehmend. Hauptgründe dafür sind die allgemeine politische Lage, militärischen Krisen sowie hybride Bedrohungen aber auch die zunehmende Professionalisierung und Automatisierung der Angriffsmöglichkeiten. In diesem Kontext ist ein deutlicher Anstieg der Zahl von Phishing-Versuchen, Spam-E-Mails und Imitationsangriffen über alle möglichen Kommunikationskanäle zu verzeichnen. Cyberkriminalität und die Anzahl von Ransomware-Angriffen sind so hoch wie nie zuvor und stellen daher die größten Cyberrisiken dar. Infektionen mit Malware können zu einer temporären Unterbrechung des Betriebs mit signifikanten negativen Konsequenzen führen. Die Behandlung und Steuerung von Cyberrisiken erfolgt in enger Abstimmung zwischen IT und dem Information Security Officer. Zudem sind die signifikanten Risiken im zentralen Risiko-Register erfasst und sind den dortigen Prozessen unterworfen. Die Cyberrisiken sind Bestandteil der vierteljährlichen internen Berichterstattung, um potenzielle Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und deren negative Auswirkungen durch geeignete Steuerungsmaßnahmen zu begrenzen. Zu jedem Risiko werden geeignete Maßnahmen definiert und durch die IT sukzessive implementiert.
- Rechtliche Risiken (Klassifizierung „mittel“ mit einem möglichen Schadenspotenzial von >5 Mio. EUR): die Konzerngesellschaften der PATRIZIA agieren in einem stark regulierten Umfeld mit höchsten Standards (z.B. im Bereich der Besteuerung) und sind potenziell Rechtsstreitigkeiten, Haftungsansprüchen, rechtlichen und regulatorischen Sanktionen sowie Reputationsschäden ausgesetzt, deren Kosten erheblich und schwer abzuschätzen sein können. Einzelne Gesellschaften können durch ihren Geschäftsbetrieb in verschiedenen Gerichtsprozessen und Schiedsverfahren involviert sein. Mitunter können auch außergerichtlich Ansprüche gegen sie geltend gemacht werden. Durch ein laufendes Rechtsnormenmonitoring, die Überwachung der Einhaltung vertraglicher Verpflichtungen sowie durch die Einbindung von lokalen Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten und Gesetzesänderungen zielt PATRIZIA auf eine Minimierung etwaiger Rechtsrisiken ab.
- Operationelle Risiken (Klassifizierung „mittel“ mit einer Bandbreite des möglichen Schadenspotenzials von 1 – 5 Mio. EUR): Geschäftsprozesse können unzureichend oder fehlerhaft gestaltet oder durchgeführt werden und operationelle Risiken zur Folge haben. Dies kann auf unzureichende oder fehlerhafte interne Prozesse und Systeme zurückzuführen sein. Um diese Risiken zu minimieren, überprüft PATRIZIA kontinuierlich Prozesse, Systeme und Kontrollmechanismen. Vorwiegend manuelle Prozesse werden systematisch analysiert mit dem Ziel, den Automatisierungsgrad zu erhöhen und eingebettete Kontrollen zu verbessern. PATRIZIA begegnet operationellen Risiken mit entsprechenden Organisationsstrukturen, Verfahrensanweisungen und Prozessdokumentationen, um bestehende Risiken wirksam zu begrenzen. PATRIZIA hat ein konzernweites Error Management implementiert, durch das Fehler analysiert und geeignete Maßnahmen abgeleitet und deren Umsetzung nachgehalten werden.

Finanzielle Risiken

Diese Kategorie umfasst Markt-, Gegenparteien- und Liquiditätsrisiken:

- Das Marktrisiko beinhaltet die Möglichkeit von Wertveränderungen bei Vermögenswerten und Verbindlichkeiten infolge von Marktpreisänderungen, Risiken im Zusammenhang mit Zinssätzen sowie Währungsrisiken. Darüber hinaus betrifft es Co-Investments und Warehousing sowie Risiken im Zusammenhang mit Geschäfts- oder Firmenwerten (Goodwill) und anderen immateriellen Vermögenswerten. Hierzu gehören weiterhin damit im Zusammenhang stehende steuerliche Risiken.
- Das Gegenparteirisiko umfasst Risiken im Zusammenhang mit Banken, Handelsplätzen, Kreditnehmern, Lieferanten, Mietern sowie sonstigen Vertragspartnern.
- Das Liquiditätsrisiko umfasst Risiken im Zusammenhang mit der kurzfristigen Zahlungsfähigkeit des Konzerns.

Wesentliche, zu berichtende finanzielle Risiken sind:

- Steuerliche Risiken (Klassifizierung „sehr hoch“ mit einem möglichen Schadenspotenzial von >5 Mio. EUR): Aufgrund von möglichen Unsicherheiten bei erstmaliger und rückwirkender steuerrechtlicher Beurteilung von Geschäftsvorfällen können für die Gesellschaften des PATRIZIA Konzerns steuerliche Risiken bestehen. Dieses Risiko könnte die Kosten- und Budgetplanung und damit die Ergebnis- und Ertragsplanung beeinflussen. Insbesondere können rückwirkende Steuerforderungen im Zusammenhang mit vergangenen Transaktionen auftreten. Im Rahmen der Neuausrichtung des Dawonia-Mandats werden auch alle damit in Zusammenhang stehenden künftigen steuerlichen Risiken detailliert analysiert und bei Bedarf ein entsprechendes Schadenspotential ermittelt und im Risikoprofil berücksichtigt. Aktuell hält die PATRIZIA – insbesondere auf Basis einer umfangreichen externen Stellungnahme – es für wahrscheinlich, dass aus der Realisation der Exit Carry Ansprüche nur eine geringe ertragsteuerliche Belastung entsteht. Ein Risiko besteht jedoch in der vollständigen Besteuerung der über die nächsten Jahre zu erwartenden Zahlungen mit deutscher Körperschaft- und Gewerbesteuer. Wo es ratsam ist, werden Stellungnahmen von externen Steuerberatungskanzleien eingeholt, um die steuerliche Beurteilung der relevanten Sachverhalte zu bestätigen.
- Zinsänderungsrisiken (Klassifizierung „mittel“ mit einer Bandbreite des möglichen Schadenspotenzials von 1 – 5 Mio. EUR): diese ergeben sich für PATRIZIA insbesondere aus Schwankungen des allgemeinen Zinsniveaus. Dies betrifft refinanzierungsbezogene Themen. PATRIZIA muss möglicherweise Kreditfazilitäten refinanzieren. In solchen Fällen würden sich die Szenarien anhaltend hoher oder steigender Zinssätze auf die Fremdkapitalkosten auswirken. Zinsänderungsrisiken können durch die Vereinbarung fester Zinssätze, den Abschluss von Derivaten sowie aktives Liquiditäts- und Zinsmanagement vermieden bzw. minimiert werden.

- Bewertungsrisiken (Klassifizierung „hoch“ mit einem möglichen Schadenspotenzial von >5 Mio. EUR): Unsicherheit über die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) von Finanzinstrumenten und Beteiligungen kann zu Bewertungsrisiken führen. PATRIZIA wendet die in IFRS 13 definierte Fair-Value-Hierarchie an (Level 1–3) und legt interne Bewertungsmodelle zugrunde. Bewertungsrisiken sind von einer Vielzahl von mikro- und makrowirtschaftlichen Faktoren beeinflusst, zu denen u.a. das Zinsniveau, gesamtwirtschaftliche Entwicklungen etc. gehören. Bewertungsrisiken werden auf quartalsweiser Basis berichtet, geeignete Maßnahmen definiert und laufend nachverfolgt. Das Bewertungsrisiko betrifft insbesondere Co-Investments und Warehousing: über Co-Investments und temporäres Warehousing beteiligt sich PATRIZIA mit eigenem Kapital an Fonds bzw. bestimmten Vermögenswerten. Dies ist einerseits ein wichtiger Faktor und Wegbereiter, insbesondere für die Value-Add-Strategien und Infrastruktur-Investitionen, da beide zu den strategischen Wachstumsfeldern des Geschäfts gehören. Andererseits unterliegt das investierte Eigenkapital den unten beschriebenen vermögenswertbezogenen Risiken. Die größte Bilanzposition in diesem Bereich ist das Dawonia Co-Investment, wie im Kapitel Ertragslage des Konzerns im Wirtschaftsbericht beschrieben. Das Dawonia Co-Investment sowie Warehousing unterliegen Bewertungsrisiken und können durch die Wertveränderung des zugrunde liegenden Portfolios positiv/negativ beeinflusst werden. Auch hier sind Bewertungsrisiken von einer Vielzahl von mikro- und makrowirtschaftlichen Faktoren beeinflusst, zu denen u.a. das Zinsumfeld, Entwicklungs- und Bewirtschaftungskosten, der Besteuerungsrahmen, Lage und lokale Attraktivität, sowie Alter und Zustand der Immobilien oder Infrastrukturanlagen gehören. Das Gleiche gilt für die in der Bilanz des Konzerns aktivierten Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren im Zusammenhang mit einem potenziellen Dawonia-Exit („Exit-Carry“), die ebenfalls unter Beteiligungen verbucht werden. Im Einzelabschluss wären hiervon die (im Konzernabschluss konsolidierten) Anteile an verbundenen Unternehmen betroffen.
- Risiken aus der Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts und anderer immaterieller Vermögenswerte (Klassifizierung „bedeutende Risiken“): Der Geschäfts- oder Firmenwert und andere immaterielle Vermögenswerte werden auf Konzernebene mindestens einmal jährlich auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Die Bestimmung des erzielbaren Betrags im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung erfordert Schätzungen, die subjektive Beurteilungen und Annahmen durch das Management notwendig machen. Diese Schätzungen und Annahmen können zu erheblichen Abweichungen von den ausgewiesenen Beträgen führen, wenn sich die zugrunde liegenden Umstände verändern. Der im Rahmen früherer Transaktionen erworbene Geschäfts- oder Firmenwert stellt einen wesentlichen Teil der Vermögenswerte der PATRIZIA dar. Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und anderen immateriellen Vermögenswerten können zur Erfassung von Abschreibungen führen, die jedoch nicht zu Mittelabflüssen führen und keinen Einfluss auf die Liquidität haben. Vielmehr könnte dies erhebliche Auswirkungen auf die Ergebnisse von PATRIZIA und/oder die Kapitalisierung des Aktienkurses des Unternehmens haben. Die der Werthaltigkeitsüberprüfung zugrundeliegenden Finanzpläne werden regelmäßig überprüft.

Risiken aus den verwalteten Fonds

Diese Kategorie umfasst Risiken der verwalteten Fonds, die potenziell auch zu Risiken für den Konzern führen können. Die Risiken der verwalteten Fonds betreffen eine Vielzahl von Unterkategorien im Zusammenhang mit dem Fondsgeschäft, insbesondere (unter anderem): Operationelle Aktivitäten im Zusammenhang mit dem Fondsgeschäft, Assets under Management, Einwerben von Eigenkapital, Anteilscheinrückgaben, Finanzierung sowie die Bewertung der Fondsvermögen.

Wesentliche zu berichtende Risiken aus den verwalteten Fonds sind:

- Risiken aus Einwerben von Eigenkapital, Anteilscheinrückgaben (Klassifizierung „sehr hoch“ mit einem möglichen Schadenspotenzials von >5 Mio. EUR): Makroökonomische Entwicklungen, politische Entscheidungen sowie wirtschaftliche und geopolitische Unsicherheiten können die Geschäftsstrategie oder Erwartungen der Kunden von PATRIZIA beeinflussen sowie zu einem schwierigen Umfeld für das Einwerben von Eigenkapital und zu erhöhten Risiken hinsichtlich Anfragen zu Anteilscheinrückgaben bei bestehenden Investoren führen. Letztere können auch das Ergebnis der gesamten Portfolioallokation hin zu Real Assets sein, die aufgrund der höheren Volatilität und Liquidität an den Anleihe- und Aktienmärkten häufig auf oder über der Zielallokation liegt. Insgesamt unterliegen Investments in Real Assets inhärenten, für die jeweilige Anlageklasse spezifischen Herausforderungen, insbesondere wenn steigende Zinsen die potenziellen positiven Hebelwirkungen im Vergleich zu den Renditen der Vermögenswerte verringern und damit die Attraktivität festverzinslicher Anlagen erhöhen. Darüber hinaus ist PATRIZIA als Investment Manager für das Management und die Optimierung der Vermögenswerte ihrer Kunden verantwortlich. Unzureichend erbrachte Dienstleistungen könnten zu Unzufriedenheit bei Kunden oder finanziellen Forderungen bis hin zum Verlust von Mandaten führen und die Ertragslage des Konzerns belasten. Eine Kombination dieser oder weiterer Faktoren kann im Einzelfall bis hin zur Aussetzung der Rücknahme von Anteilen von Fonds führen. Risiken spezifisch aus der Aussetzung der Rücknahme von Anteilen werden derzeit als niedrig eingestuft. Sinkende Zinsen haben das Potenzial zu einem Rückgang des Risikos von Mandatsverlusten oder Anteilsscheinrückgaben beizutragen. PATRIZIA hat sein Geschäftsmodell so ausgerichtet, dass diese Risiken durch kontinuierlichen Kundendialog frühzeitig erkannt werden können. Risiken aus Anteilsscheinrückgaben oder Mandatsverlust werden laufend detailliert überwacht, geeignete Maßnahmen definiert und laufend nachverfolgt.

- Rechtliche und operationelle Risiken mit Bezug zum Fondsgeschäft (Klassifizierung „sehr hoch“ mit einem möglichen Schadenspotenzial von >5 Mio. EUR). Diese umfassen Risiken aus vertraglichen Verpflichtungen, Rechtsstreitigkeiten und gesetzlichen Anforderungen. PATRIZIA erbringt für ihre Kunden eine Reihe unterschiedlicher Dienstleistungen. Hieraus können sich operationelle Risiken ergeben, die sich insbesondere in möglichen Schadensersatzansprüchen des treuhänderisch verwalteten Investmentvermögens, z.B. aufgrund von Auslassungen oder Managementfehlern, äußern können. Die regulierten Rechtssubjekte der PATRIZIA agieren darüber hinaus in einem stark regulierten Umfeld und sind potenziell Rechtsstreitigkeiten, Haftungsansprüchen sowie rechtlichen und regulatorischen Sanktionen und Reputationsschäden und anderen Kosten ausgesetzt, deren Höhe erheblich und schwer vorherzusehen und abzuschätzen sein kann. Einzelne Fonds und Gesellschaften können durch ihren Geschäftsbetrieb in verschiedenen Gerichtsprozessen und Schiedsverfahren involviert sein. Mitunter können auch außergerichtlich Ansprüche gegen sie geltend gemacht werden. Die mit dem Fondsmanagement beauftragten juristischen Personen der PATRIZIA agieren regelmäßig als Treuhänder und verwalten das angelegte Kundenkapital in ihrem ausschließlichen Interesse, wobei sie zur Steuerung dieser Risiken entsprechende Steuerungsmaßnahmen anwenden. Um die Risiken zu minimieren, überprüft PATRIZIA kontinuierlich Richtlinien, Prozesse und Systeme. Operativen Risiken begegnet PATRIZIA mit entsprechenden Organisationsstrukturen, Verfahrensanweisungen und Prozessdokumentationen, so dass bestehende Risiken wirksam begrenzt werden. Durch die Implementierung angemessener Kontrollen, die Überwachung der vertraglichen Verpflichtungen sowie die Einbindung von lokalen Rechtsexperten bei Vertragsangelegenheiten und Gesetzesänderungen zielt PATRIZIA auf eine Minimierung etwaiger Rechtsrisiken.
- Marktpreis- und Transaktionsrisiken (Klassifizierung „sehr hoch“ mit einem möglichen Schadenspotenzial von >5 Mio. EUR). Nachteilige Auswirkungen auf die Assets unter Management in den von PATRIZIA und ihren regulierten Gesellschaften gemanagten Fondsstrukturen können zu Risiken für die Gebühreneinnahmen führen, die vom Wert der verwalteten Immobilien- und Infrastrukturvermögen sowie von den Preisen bei An- und Verkäufen und den von den Fonds erzielten Erträgen und Kapitalrenditen abhängen. Die Gebühreneinnahmen insgesamt können durch den Wert- und Ertragsrückgang von Sachwerten, Mietausfälle sowie ein reduziertes Transaktionsvolumen in relevanten Märkten negativ beeinflusst werden. Dies kann durch eine Vielzahl von mikro- und makrowirtschaftlichen Faktoren beeinflusst werden, zu denen u.a. das Zinsumfeld, Entwicklungs- und Bewirtschaftungskosten, der Besteuerungsrahmen, Lage und lokale Attraktivität, sowie Alter und Zustand der Immobilien oder Infrastrukturanlagen gehören. PATRIZIA betreut jedoch eine große Anzahl unterschiedlicher Fonds und hat Zugang zu einer breiten Palette geeigneter Vermögenswerte in Europa und darüber hinaus, wodurch Diversifikation und die Einhaltung höchster professioneller Standards zur Minderung der inhärenten Risiken eingesetzt wird.

7.4 Wesentliche Chancen

PATRIZIA hat im Jahr 2024 ihre angepasste Unternehmensstrategie veröffentlicht und hat die Ambition bis 2030 zu einem smart Real Assets Player mit einem AUM-Volumen (Assets under Management, AUM) von 100 Mrd. EUR zu werden, indem sie ihre starke Position in Deutschland nutzt und ihr Wachstum international in fünf wichtigen Wachstumsbereichen beschleunigt: Living, Value-add Strategies, Re-Infra & Smart City Solutions, European Infrastructure und die unabhängige Advantage Investment Partners Plattform.

Die Hauptchancen für PATRIZIA liegen in der Erweiterung des aktuellen Produkt- und Kundenportfolios, der Vergrößerung des Anteils skalierbarer Produkte (Flagship-Funds) sowie in der Ausübung von strategischen Investitionen, einschließlich Mergers & Acquisitions (Fusionen und Übernahmen) und anderen alternativen Investitionsmöglichkeiten. Die Client Division (verantwortlich für Fundraising und die Betreuung der Kunden) entwickelt neue Produkte und Investitionsstrukturen für Kunden. Strategische Wachstumschancen werden vom Group Executive Committee der PATRIZIA SE und dem Strategic Investments Team identifiziert und systematisch weiterverfolgt. Darüber hinaus erwartet PATRIZIA, dass die DUEL-Megatrends insbesondere Chancen für den Absatz neuer Produkte sowie für attraktive Investitionsmöglichkeiten in zukunftsorientierten Assetklassen und Strategien bieten, um ein kontinuierliches Wachstum und eine strategische Entwicklung sowie eine kontinuierliche operative Optimierung zu gewährleisten. Neben den strategischen Megatrends werden auch finanzielle und operative Chancen systematisch bewertet. Hierzu zählen insbesondere Effizienzsteigerungen durch Digitalisierung und potenzielle Kostenvorteile aus Prozessoptimierungen. Diese Chancen fließen in die strategische Planung ein.

Marktchancen:

- **Immobilienmarkt:** Während die Märkte derzeit für 2026 weitgehend von einem stabilen Zinsausblick ausgehen, könnten Zinssenkungen im nächsten Jahr und ein Rückgang der Zinsen, insbesondere am langen Ende der Zinskurve, weiteres Aufwärtspotenzial für die Immobilienmärkte freisetzen. Eine schnellere oder ausgeprägtere geldpolitische Lockerung würde die Vermögenspreise stützen, die Finanzierungsbedingungen verbessern und ein insgesamt günstigeres Marktumfeld schaffen. Darüber hinaus könnten groß angelegte Investitionsprogramme in Europa, wie das deutsche Infrastrukturpaket, die wirtschaftliche Dynamik erheblich stärken. Dies würde nicht nur das allgemeine Investitionsklima verbessern, sondern auch das Mietwachstum fördern und das Marktvertrauen stärken. Unerwartete geopolitische Entspannung in bestimmten Regionen könnte zusätzlichen Impuls für das Wirtschaftswachstum und die Immobilienmärkte liefern. Infolgedessen könnte ein liquideres Marktumfeld und höhere als erwartete Gebühreneinnahmen für das Unternehmen entstehen.
Quelle: PATRIZIA House View, European Central Bank, Oxford Economics, MSCI Real Capital Analytics
- **Infrastrukturmarkt:** Ein Teilsektor der Infrastruktur, der nachgefragt wird, sind Rechenzentren. Dies wird durch KI und den Bedarf an erhöhter Rechenleistung vorangetrieben. Es wird erwartet, dass dieser Trend über mehrere Jahre anhält, da KI zunehmend in Geschäftsprozesse und die Gesellschaft integriert wird. Die Inflation ist in den letzten Jahren zurückgegangen, und die Zinssätze befinden sich im Allgemeinen auf einem Abwärtstrend. Dies wirkt sich auf verschiedene Weise auf den Infrastruktursektor aus. Jedoch sind solche Anlagen aufgrund der langen Laufzeit von Infrastrukturinvestitionen und der Preisgestaltung von Verträgen mit eingebauter Inflationsindexierung inflationsresistent und daher mit der Inflation korreliert, was eine natürliche Absicherung für Anleger darstellt. Dies hat dazu geführt, dass sich die Bewertungen solcher Infrastrukturanlagen im Allgemeinen als resilient gezeigt haben während die Transaktionsvolumina weltweit, insbesondere bei größeren Vermögenswerten, geringer ausfielen. Dies könnte Chancen für stabilere Bewertungen der Vermögenswerte und höhere als erwartete Verwaltungs- und Performancegebühren für das Unternehmen eröffnen.
- **Re-Infra-Markt:** Es wird erwartet, dass sich Re-Infra auf Wachstumsbereiche wie die Entwicklung von Rechenzentren, Dekarbonisierungslösungen wie Solardächer und Batteriespeicher sowie das Aufladen von Elektrofahrzeugen an Immobilienstandorten konzentrieren wird. Die erwartete Nachfrage nach diesen Lösungen ist weltweit sehr groß. So hat sich beispielsweise die Nachfrage nach Rechenzentren durch die signifikante Nachfragesteigerung im Bereich der künstlichen Intelligenz (AI) und Quantencomputing verstärkt. Da diese Investitionen typischerweise Infrastruktureigenschaften aufweisen, wird dies ein gewisses Engagement in inflationsgebundenen Cashflows beinhalten, so dass sie in einem Szenario profitieren können, in dem die Inflation länger höher bleibt. Dies könnte zu einem stärkeren Interesse der Anleger an diesen Produkten und zu einem positiven Bewertungsdruck führen, der zu höheren als den erwarteten Gebühreneinnahmen insgesamt und Umsatzzielen für das Unternehmen führen könnte.

Gleichzeitig ergeben sich ESG-bezogene Chancen durch die Entwicklung nachhaltiger Investmentlösungen, die auf die Nachfrage institutioneller Anleger nach verantwortungsvollen Kapitalanlagen reagieren.

Chancen in Bezug auf das Einwerben von Eigenkapital: Bei einer ausgewogeneren Asset Allokation könnten sich Investoren vermehrt wieder für Real Assets und insbesondere für Immobilien interessieren. In Kombination mit der in den letzten Jahren erfolgten Bewertungskorrektur, einer Situation, in der einige Fonds mit Anteilscheinrückgaben konfrontiert sind, und einer beträchtlichen Anzahl von Projektentwicklern, die immer noch mit ihren Finanzierungen zu kämpfen haben, ergeben sich nach Meinung von PATRIZIA attraktive Kaufgelegenheiten für Investoren/Manager mit fundierten Asset-Management- und Repositionierungsfähigkeiten. Im Vergleich zur Niedrigzinsphase sind die Losgrößen im Allgemeinen kleiner und Neuinvestitionen mit bestehenden Managern werden bevorzugt. Dies entspricht der Strategie der PATRIZIA und ermöglicht es ihr, ein wichtiger Akteur auf dem Markt zu bleiben. Für das Geschäft der PATRIZIA in den Anlageklassen Immobilien und Infrastruktur stellt die aktuelle Situation eine Chance dar. Als einer der Marktführer in Europa mit einer breiten Produktpalette erwartet PATRIZIA gut positioniert zu sein, um sich den aktuellen Marktherausforderungen zu stellen und bestehenden sowie neuen Kunden überzeugende Investitionslösungen auf Basis der sich bietenden Chancen zu bieten. Insbesondere Infrastruktur, Wohnen und Logistik sind die von Investoren weltweit gefragten Segmente. Mit mittlerweile mehr als 500 institutionellen Kunden, die über PATRIZIA investieren - von Sparkassen bis zu Versicherungen und von Pensionsfonds bis zu Staatsfonds - erwartet PATRIZIA davon profitieren. Dadurch könnte sich die Chance ergeben, weitere Neukunden zu gewinnen und bestehende Kundenbeziehungen zu vertiefen.

Chancen bei Marktpreisen und Transaktionen: Aus Sicht von PATRIZIA bieten sich „Value-add“-Investoren Renditechancen. PATRIZIA verfügt über geeignete Vehikel für „Value-Add“-Investments, die bereits verfügbar sind oder sich in der Auflegung befinden. PATRIZIA versteht sich als ein zuverlässiger und professioneller Partner bei der vertrauensvollen und schnellen Umsetzung von großen Einzel- und Portfolioinvestments. Dies könnte zu einer Vergrößerung der Investorenbasis führen und damit die Umsatzplanung und die Gebühreneinnahmen insgesamt weiter verbessern. Die Assetklasse Infrastruktur bietet aktuell Investitionsmöglichkeiten in Bereichen wie der Energiewende und der Digitalisierung von Städten. PATRIZIA erwartet, dass der Ausbau des Privatkundengeschäfts (Privatanleger und Vermögensverwaltung) neue Geschäftsmöglichkeiten eröffnet. Dies könnte dazu führen, ein neues Anlegersegment für die PATRIZIA zu gewinnen und die Reputation als smart Real Asset Player im globalen Markt im Sinne der Unternehmensstrategie zu stärken.

7.5 Gesamtbetrachtung der Risiken und Chancen

Im Rahmen des Risikomanagement Prozesses der PATRIZIA werden Risiken kontinuierlich identifiziert, beurteilt, bewertet und aggregiert. Die bewerteten aggregierten Risiken finden Eingang in die Risikotragfähigkeitsbetrachtung der PATRIZIA, deren Ergebnisse im Anschluss sowohl den geschäftsführenden Direktoren, als auch dem Prüfungsausschuss des Verwaltungsrats der PATRIZIA SE zur Kenntnis gebracht werden. Basis für die Risikotragfähigkeitsrechnung ist die Berechnung eines theoretischen Ausfallrisikos, das auf den Ertrags- und Bilanzkennzahlen des Konzerns basiert. Das theoretische Ausfallrisiko steht dabei in keinem linearen Zusammenhang mit den angewandten Ertrags- und Bilanzkennzahlen. Die Risikotragfähigkeit des Konzerns ist definiert als das maximale Risikopotenzial, das nach Auffassung des Konzerns bei Eintritt die Refinanzierung des Konzerns unter anderem am Kapitalmarkt nachhaltig beeinträchtigen würde und wird als Obergrenze des theoretischen Ausfallrisikos ausgedrückt. Sie definiert somit die Grenze der insgesamt tragbaren Risiken, die den Fortbestand und die Existenz des Konzerns noch nicht gefährden. Zusätzlich hat PATRIZIA eine Grenze für die Risikotoleranz 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 2025 wurden insgesamt keine wesentlichen aktuellen Risikopotenziale identifiziert, die die Risikotoleranz und damit auch die Risikotragfähigkeit des Konzerns übersteigen würden. Die ermittelte theoretische Ausfallwahrscheinlichkeit liegt innerhalb der definierten Grenzen zur Risikotragfähigkeit. Die Wahrscheinlichkeit bestandsgefährdender Risiken wird als gering eingeschätzt. Darüber hinaus hat sich die Risikosituation insgesamt gegenüber dem Vorjahr verbessert, und Bewertungsrisiken sind auf einem niedrigeren Niveau, trotz der anhaltenden Unsicherheit auf dem Transaktionsmarkt für Immobilien und Infrastruktur. Auf Basis der verfügbaren Informationen und der mittelfristigen Geschäfts- und Finanzplanung besteht zum 31. Dezember 2025 keine Indikation, dass die bestehende Risikolage die zukünftige Entwicklung oder die weitere Existenz der PATRIZIA SE allein und den PATRIZIA Konzern gefährden könnten.

Die Hauptchancen für PATRIZIA liegen in der Erweiterung des aktuellen Produkt- und Kundenportfolios, der Vergrößerung des Anteils skalierbarer Produkte (Flagship-Fonds) sowie in der Ausübung von strategischen Investitionen, einschließlich Mergers & Acquisitions (Fusionen und Übernahmen) und anderen alternativen Investitionsmöglichkeiten, unter Beibehaltung einer strengen Kostendisziplin. Die Client Division (verantwortlich für Fundraising und die Betreuung der Kunden der Gruppe) entwickelt neue Produkte und Investitionsstrukturen für Kunden. Strategische Wachstumschancen werden vom Group Executive Committee und dem Strategic Investments Team identifiziert und systematisch weiterverfolgt. Darüber hinaus erwartet PATRIZIA, dass die DUEL-Megatrends insbesondere Chancen für den Absatz neuer Produkte sowie für attraktive Investitionsmöglichkeiten in zukunftsorientierten Assetklassen und Strategien bieten, um ein kontinuierliches Wachstum und eine strategische Entwicklung sowie eine kontinuierliche operative Optimierung zu gewährleisten.

Nach dem Abschluss des Berichtsjahres haben sich die geopolitischen Spannungen im Zusammenhang mit dem Iran-Konflikt weiter verschärft. Die daraus resultierenden politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen können potenziell Auswirkungen auf makroökonomische Rahmenbedingungen, Energie- und Rohstoffpreise, Lieferketten sowie die Stabilität der Finanzmärkte haben.

Aufgrund der hohen Dynamik und Unsicherheit der aktuellen Lage sind die konkreten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf das Risikoprofil der Gesellschaft derzeit noch nicht vollständig abschätzbar. Die Entwicklungen werden fortlaufend beobachtet und im Rahmen des Risikomanagements berücksichtigt.

8 Prognosebericht

8.1 Makroökonomischer Ausblick

Laut den Global Economic Prospects der Weltbank (Januar 2026), wird sich das globale BIP-Wachstum im Jahr 2026 voraussichtlich auf 2,6% abschwächen (2025: 2,7%), da frühere unterstützende Faktoren wie vorgezogene Handelsaktivitäten und Lagerbestandsaufbau nachlassen. Das Wachstum des Welthandels dürfte sich aufgrund der zunehmenden Auswirkungen von Zöllen abschwächen, während die kurzfristigen Risiken weiterhin von belastenden Faktoren, einschließlich erhöhter Handelsspannungen, geopolitischer Unsicherheiten und potenzieller Volatilität an den Finanzmärkten geprägt sind. Gleichzeitig wird erwartet, dass die Inflation in den meisten Volkswirtschaften weiter nachlässt und die Zinssätze allmählich sinken oder sich stabilisieren, was zu einer Verbesserung der Finanzierungsbedingungen beitragen dürfte. Investitionen im Bereich der künstlichen Intelligenz sorgen weiterhin für selektive Wachstumsimpulse, obwohl ein insgesamt moderates globales Wirtschaftswachstum erwartet wird.

Für den Euroraum erwartet die Europäische Zentralbank, dass sich das Wirtschaftswachstum im Jahr 2026 moderat auf rund 1,2 % beschleunigt, nach geschätzten 0,8 % im Jahr 2025. Gleichzeitig dürfte die Gesamtinflation mit dem Nachlassen des Preisdrucks weiter auf etwa 1,9 % zurückgehen (2025: rund 2,3 %; EZB, Projektionen des Eurosystems, Dezember 2025). Für Deutschland rechnet die Deutsche Bundesbank nach der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung im Jahr 2025 mit einer schrittweisen Erholung im Jahr 2026. Das Wachstum dürfte insgesamt verhalten bleiben, sich im Jahresverlauf jedoch verbessern. Dabei wirken rückläufige Inflationsraten und etwas günstigere Finanzierungsbedingungen unterstützend, während strukturelle und externe Herausforderungen weiterhin belastend bleiben (Deutsche Bundesbank, Ausblick 2026).

Quellen: The World Bank Group (2026); Global Economic Prospects, January 2026; Europäische Zentralbank (2025), Projektionen der Experten des Eurosystems; Deutsche Bundesbank (2026), Ausblick auf das Jahr 2026 vor dem Hintergrund der vielschichtigen weltweiten Herausforderungen.

8.2 Sektorenspezifischer Ausblick

Für die Immobilien- und Infrastrukturmärkte bleibt das Zinsumfeld auch im Jahr 2026 der entscheidende Faktor für die Investitionstätigkeit. Laut der INREV-Umfrage zu Investitionsabsichten 2026 nennen 84% der globalen Investoren die Zinssätze als den wichtigsten Faktor, der ihre Investitionspläne beeinflusst. Mit der Stabilisierung der monetären Bedingungen verbessert sich die Stimmung der Investoren gegenüber Immobilien, und die Erwartungen für Investitionen im Jahr 2026 stärken sich in allen Regionen.

Die UBS Global Real Estate Investor Umfrage 2026 bestätigt diese konstruktive Veränderung in der Positionierung: 72% der Befragten halten an einer übergewichteten Allokation in Kontinentaleuropa fest, was diese Region zur weltweit beliebtesten für Immobilieninvestitionen macht. Gleichzeitig erwarten die Investoren laut der UBS Global Real Estate Investor Umfrage 2026 einen Anstieg der Net Asset Values in allen Regionen, einschließlich Kontinentaleuropa, was die verbesserte Bewertungsstimmung weiter unterstreicht. Die Umfrage zeigt darüber hinaus, dass 11 der 15 weltweit bevorzugten Investmentmärkte in Europa liegen. Deutschland zählt dabei weiterhin zu den Top-Ziellmärkten für internationale Investoren. Hinsichtlich der Sektorpräferenzen deuten zwei Umfragen auf eine anhaltende Stärke der Living-Strategien hin. Die UBS Global Real Estate Investor Umfrage 2026 identifiziert Living als den Sektor, der 2026 die beste Performance erzielen dürfte. Dies steht im Einklang mit der INREV Investment Intentions Umfrage 2026, die Living ebenfalls als den weltweit und in Europa am meisten bevorzugten Sektor hervorhebt, was die anhaltende Überzeugung von strukturell gestützten Living-Strategien widerspiegelt, die durch die demografische Nachfrage und resiliente Einkommensprofile untermauert werden.

Laut Preqin wird das Fundraising im Infrastrukturbereich im Jahr 2026 voraussichtlich durch eine starke Investorennachfrage nach Core-Plus- und Value-Add-Strategien unterstützt werden, insbesondere bei digitaler Infrastruktur und im Bereich der Energiewende. Es wird erwartet, dass sich die Transaktionsaktivität allmählich erholen wird, da die Rekordwerte bei den verfügbaren Mitteln (z.B. zugesagtes, aber noch nicht abgerufenes Investitionskapital) den Investitionsdruck erhöhen. In der Folge ist mit einem intensiven Wettbewerb um hochwertige Investitionsobjekte zu rechnen. Insgesamt dürften robuste Renditen und strukturelle Rückenwindfaktoren, insbesondere durch KI-gesteuerte Rechenzentren und erneuerbare Energien, die Dynamik des Sektors bis 2026 stützen.

Insgesamt dürften die nachlassende Inflation, die allmählich sinkenden und sich stabilisierenden Zinsen sowie KI-getriebene Investitionsimpulse im Jahr 2026 ein konstruktiveres Umfeld für Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen schaffen und damit zur Stabilisierung der Transaktionsmärkte und einer allmählichen Erholung der Fundraising Aktivitäten beitragen.

Quellen: UBS (2026); Global Real Estate Strategy – Positioning Survey: What does \$450bn in AUM think?; January 2026; INREV (2026); Investment Intentions Survey 2026; Preqin (2025); Preqin Global Report: Infrastructure in 2026.

8.3 Erwartete Entwicklung der Geschäftsergebnisse und Annahmen hinsichtlich der Erreichung der Finanzziele im Jahr 2026

Vor dem Hintergrund insgesamt verbesserter Finanzierungsbedingungen, mindestens stabiler Bewertungen und einer allmählichen Erholung der Marktaktivität, rechnet PATRIZIA für 2026 mit einem höheren Fundraising-Volumen und einer verstärkten Transaktionsaktivität im Vergleich zu 2025, sowohl bei An- als auch bei Verkäufen. Während Ankäufe im Auftrag von Kunden voraussichtlich teilweise durch Verkäufe im Auftrag von Kunden ausgeglichen werden, dürfte die kombinierte Wirkung von Fundraising, selektiver Bewertungsunterstützung und zunehmender Marktaktivität zu einem leichten Anstieg der AUM führen. Dementsprechend erwartet PATRIZIA, dass die AUM Ende 2026, ohne Berücksichtigung potenzieller Währungseffekte, in einer Spanne zwischen 55,0 - 60,0 Mrd. EUR liegen werden.

Das EBITDA für das Geschäftsjahr 2026 wird zwischen 60,0 - 75,0 Mio. EUR erwartet, verglichen mit einem EBITDA von 63,0 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2025. PATRIZIA prognostiziert einen moderaten Anstieg der Gebühreneinnahmen insgesamt sowie eine weitere Senkung der Aufwandsposten aufgrund eines weiterhin aktiven Kostenmanagements.

In der Folge wird die EBITDA-Marge im Geschäftsjahr 2026 zwischen 22,0% - 26,5% erwartet (2025: 22,9%).

Die Details der Prognose für das Geschäftsjahr 2026 ergeben sich aus der folgenden Tabelle.

Prognose für das Geschäftsjahr 2026

		2024	2025	Prognose 2026
Assets under Management	Mrd. EUR	56,4	56,2	55,0 - 60,0
EBITDA	Mio. EUR	46,5	63,0	60,0 - 75,0
EBITDA Marge	%	17,5	22,9	22,0 - 26,5

Der Ausblick für die PATRIZIA SE basiert auf den gleichen Annahmen und Rahmenbedingungen wie für den Konzern. Sie ist als Muttergesellschaft mit in der Prognose des Konzerns eingebunden. Die Steuerung erfolgt ausschließlich auf Konzernebene.

8.4 Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

PATRIZIA erwartet für das Jahr 2026 keine wesentlichen Veränderungen der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft und des Konzerns. PATRIZIA geht außerdem davon aus, dass sie im Jahr 2026 über ausreichende Liquidität verfügen wird. Diese Erwartung wird durch die Vereinbarung gestützt, wonach PATRIZIA das Recht eingeräumt wurde, einen Teil ihrer Exit-Carry-Ansprüche aus dem Dawonia-Mandat zu realisieren und zwischen 2026 und 2029 entsprechende Zahlungen in Höhe von rund 49 Mio. EUR (brutto) pro Jahr zu erhalten.

8.5 Erwartete Entwicklung der Geschäftsergebnisse und Annahmen hinsichtlich der Erreichung nichtfinanzieller Ziele im Jahr 2026

Für die kurzfristige Vergütungskomponente 2026 (STIP 2026) bleibt das Ziel für das ESG-Freiwilligenarbeit bei durchschnittlich 0,5 Tagen pro Mitarbeiter und das Ziel für den ESG-PRI-Score bei 91,0% für das Jahresende 2026, was ein erwartetes stabiles Niveau im Vergleich zum Vorjahr widerspiegelt.

In Bezug auf die ESG-Indikatoren der langfristigen Vergütungskomponente (LTIP 2025) erwartet PATRIZIA im Vergleich zu 2025 eine differenzierte Entwicklung: Der Anteil weiblicher Führungskräfte der ersten und zweiten Managementebene unterhalb des GEC soll bis Ende 2026 auf 29,4% steigen (31. Dezember 2025: 25,6%) und sich damit in Richtung des definierten langfristigen Zieles bewegen. Die AUM im Bereich Impact Investing werden am Ende 2026 in einer Höhe von 566 Mio. EUR erwartet (31. Dezember 2025: 310 Mio. EUR), was die fortgesetzte Produktentwicklung und die anhaltende Nachfrage der Investoren widerspiegelt. Der Anteil von energieineffizienten, direkt verwalteten Immobilienvermögen innerhalb der AUM soll bis Ende 2026 weiter auf 27,0% sinken (31. Dezember 2025: 31,0%), basierend auf gezielten Maßnahmen im Bereich Asset Management und einer fortlaufende Portfoliooptimierung.

Insgesamt erwartet das Unternehmen für 2026 im Vergleich zum Berichtsjahr messbare Fortschritte bei seinen wichtigsten ESG-Indikatoren.

8.6 Dividendenpolitik

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2025 wird der Verwaltungsrat der PATRIZIA SE, basierend auf dem Vorschlag der geschäftsführenden Direktoren der Gesellschaft, den Aktionären vorschlagen, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 158,4 Mio. EUR zur Ausschüttung einer Dividende von 0,36 EUR je Aktie zu verwenden, entsprechend einem Ausschüttungsbetrag von 31,1 Mio. EUR, unter Ausschluss der zum 31. Dezember 2025 gehaltenen eigenen Aktien. Der verbleibende Betrag soll auf neue Rechnung vorgetragen werden. Dies entspricht der achten Dividendenerhöhung in Folge und einer Steigerung von 2,9% gegenüber dem Vorjahr.

Das Unternehmen ist bestrebt, seinen Aktionären über Marktzyklen hinweg stetig wachsende Dividenden zu bieten, gestützt durch seine starke Bilanz und finanzielle Flexibilität. Langfristig strebt PATRIZIA an, mehr als 50% des den Aktionären zurechenbaren Jahresüberschusses des Konzerns in Form von Dividenden auszuschütten. Die Anwendung der Dividendenpolitik für künftige Jahre hängt von der Bilanzstärke, der Profitabilität, der verfügbaren Liquidität und dem allgemeinen Marktumfeld des Konzerns ab.

8.7 Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2026

PATRIZIA betrachtet das Geschäftsjahr 2026 als einen wichtigen Schritt zur Erreichung der mittelfristigen strategischen Ziele. Die Verbesserung der Finanzierungsbedingungen aufgrund der nachlassenden Inflation und vergleichsweise niedrigerer Zinsen dürfte zu einer Stabilisierung der Real Asset Märkte beitragen. Vor diesem Hintergrund erwartet das Unternehmen einen schrittweisen Übergang in den neuen Investitionszyklus, wobei die Fundraising-Aktivitäten mit zunehmendem Vertrauen der Investoren allmählich an Dynamik gewinnen sollten. Außerdem dürften die Entscheidungen über die Kapitalallokation wahrscheinlich selektiv bleiben und sich nach Liquiditätserwägungen und Prioritäten der Anleger hinsichtlich der Reallokation ihrer Portfolios richten, was zu einer langsameren und möglicherweise holprigeren Erholung als in früheren Zyklen führen dürfte.

Obwohl das globale Wachstum weiterhin als moderat erwartet wird und Abwärtsrisiken bestehen bleiben, darunter erhöhte Handelsspannungen, geopolitische Unsicherheiten und potenzielle Finanzmarktvolatilität, beobachtet PATRIZIA bereits erste Anzeichen einer Stabilisierung und einer selektiven Verbesserung der Bewertungen. Nach der Korrekturphase der vergangenen Jahre haben sich die Bewertungsniveaus bei Real Assets, insbesondere im Immobiliensektor, leicht erholt. Für 2026 erwartet das Unternehmen daher geringe positive Bewertungseffekte für Immobilienfonds, unterstützt durch ein niedrigeres und besser vorhersehbares Zinsumfeld.

Der Übergang in ein niedrigeres Zinsumfeld dürfte das Risiko-Rendite-Profil von Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen allmählich verbessern und damit eine Belebung der Transaktionsaktivitäten auf dem Markt unterstützen, auch wenn die Erholung möglicherweise langsamer und weniger linear verlaufen wird als in früheren Zyklen. Für Immobilien erwartet PATRIZIA die attraktivsten Chancen im Wohn- und Logistikbereich, wobei Rechenzentren (Re-Infra) weiter an Dynamik gewinnen dürften, während die zunehmende politische und makroökonomische Unsicherheit in den USA die regionalen Allokationsentscheidungen beeinflussen könnte. Für Infrastruktur rechnet PATRIZIA mit einer Verbesserung der Fundraising-Bedingungen, wobei die digitale Infrastruktur ein bevorzugtes Segment bleiben sollte und die Energiewende eine zunehmend wichtige strukturelle Wachstumschance darstellt.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt PATRIZIA weiterhin, gezielte Anlagelösungen für die wichtigsten Strategien in den Bereichen Living, Value-Add, Re-Infra und Infrastruktur anzubieten. Die Produktpipeline des Unternehmens ist auf die strukturellen Megatrends Digital Transition, Urban Transition, Energy Transition und Living Transition (DUEL-Megatrends) ausgerichtet. Das Unternehmen erwartet, dass diese weiterhin die langfristige Nachfrage nach Real Assets prägen und zusätzlich von beschleunigten staatlichen Initiativen unterstützt werden. Nach Einschätzung von PATRIZIA bieten die Strategien im Segment Wohnen in den Bereichen Core Living, Value-Add Living und Affordable Living Zugang zu Marktbereichen, die derzeit eine anhaltende Investorennachfrage sowie starke strukturelle Rückenwindfaktoren aufweisen. Diese Segmente werden aus Sicht von PATRIZIA durch robuste demografische Trends und den steigenden Bedarf an nachhaltigen, hochwertigen und erschwinglichen Wohnraumlösungen in wichtigen Märkten gestützt. Zudem erwartet PATRIZIA, dass selektive Wachstumsimpulse durch Investitionen im Bereich der künstlichen Intelligenz dem Segment Re-Infra zusätzliche Impulse verleihen könnten.

PATRIZIA wird ihre Immobilien und Infrastruktur Fondsprodukte auch 2026 entsprechend den sich entwickelnden Marktchancen für institutionelle, semiprofessionelle und private Anleger positionieren.

Die Prognose für das Geschäftsjahr 2026 und alle Aussagen zu den Folgejahren berücksichtigen alle Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung von PATRIZIA beeinflussen könnten und die zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts bekannt waren. In einem weiterhin hochgradig volatilen makroökonomischen und geopolitischen Umfeld sind die getroffenen Prognosen weiterhin mit Unsicherheiten behaftet.

Im März 2026 haben sich die geopolitischen Spannungen im Zusammenhang mit dem Iran-Konflikt weiter verschärft. Die daraus resultierenden politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen können potenziell Auswirkungen auf makroökonomische Rahmenbedingungen, Energie- und Rohstoffpreise, Lieferketten sowie die Stabilität der Finanzmärkte haben. Aufgrund der hohen Dynamik und Unsicherheit der aktuellen Lage sind die konkreten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf das Risikoprofil der Gesellschaft derzeit noch nicht vollständig abschätzbar. Die Entwicklungen werden fortlaufend beobachtet und im Rahmen des Risikomanagements berücksichtigt.

Augsburg, den 24. März 2026

Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE



Dr. Asoka Wöhrmann
CEO



Martin Praum
CFO



James Muir
Head of Investment Division



Dr. Konrad Finkenzeller
Head of Client Division



Wolfgang Egger
Founder

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

Konzernabschluss

Bilanz

zum 31. Dezember 2025

Aktiva

Tsd. EUR	Konzernanhang	31.12.2025	31.12.2024
A. Langfristiges Vermögen			
Geschäfts- oder Firmenwert	4.2	260.232	265.879
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.3	66.562	78.473
Software	4.4	3.370	5.059
Nutzungsrechte	4.5	40.768	43.379
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.6	279.272	275.413
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.7	21.495	26.833
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	4.8	2.606	3.132
Beteiligungen	4.1.2	688.984	657.718
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	4.1.4	7.226	9.008
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)	4.1.3	14.565	19.585
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	4.9	620	1.321
Latente Steuern	4.18.4	9.507	11.615
Summe langfristiges Vermögen		1.395.206	1.397.416
B. Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	4.10	281	281
Kurzfristige Steueransprüche	4.18.1	33.921	27.012
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	4.1.7	93.738	149.835
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Vermögenswerte		7.013	5.640
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.1.8	169.208	149.359
Summe kurzfristiges Vermögen		304.161	332.128
Bilanzsumme		1.699.367	1.729.543

Bilanz

zum 31. Dezember 2025

Passiva

Tsd. EUR	Konzernanhang	31.12.2025	31.12.2024
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	4.11	86.457	86.229
Kapitalrücklage	4.11	88.402	83.534
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.11	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	2.3	-831	2.346
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19		5.479	3.808
Neubewertungen nach IFRS 9		151.232	100.898
Konzernbilanzgewinn	4.11	795.708	806.912
Nicht-beherrschende Gesellschafter	4.11	33.387	34.514
Summe Eigenkapital		1.160.339	1.118.746
B. Verbindlichkeiten			
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
Latente Steuerschulden	4.18.4	31.236	97.007
Pensionsverpflichtungen	4.12.1	15.929	18.902
Langfristige Schuldscheindarlehen	4.1.11	69.000	69.000
Langfristige Bankdarlehen	4.1.11	207.684	155.584
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	4.14	49.079	50.296
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	4.5.3	40.706	39.988
Summe langfristige Verbindlichkeiten		413.633	430.777
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
Kurzfristige Bankdarlehen	4.1.11	42	45.600
Sonstige Rückstellungen	4.15	16.630	22.371
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	4.16	74.037	83.562
Kurzfristige Finanzderivate	4.1.6	999	294
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	4.17	9.747	9.221
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	4.5.3	6.157	8.139
Ertragsteuerschulden	4.18.2	17.783	10.835
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		125.394	180.021
Bilanzsumme		1.699.367	1.729.543

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Tsd. EUR	Konzernanhang	2025	2024
Umsatzerlöse	4.19	258.416	255.667
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.6	0	62
Sonstige betriebliche Erträge	4.21	11.311	36.527
Gesamtleistung		269.727	292.255
Materialaufwand	4.22	-2.835	-948
Aufwand für bezogene Leistungen	4.23	-15.666	-16.496
Personalaufwand	4.24	-142.313	-150.936
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.25	-66.838	-82.639
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	4.1.9	64	-142
Ergebnis aus Beteiligungen	4.1.2	22.836	28.350
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	4.8	149	-11.996
EBITDAR		65.123	57.448
Erträge aus Reorganisation	4.26	5.847	2.598
Reorganisationsaufwand	4.26	-7.947	-13.502
EBITDA		63.023	46.544
Abschreibungen und Wertminderungen	4.27	-27.734	-28.342
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.6	36	-7.028
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		35.325	11.174
Finanzerträge	4.1.14	4.655	12.056
Finanzaufwendungen	4.1.14	-14.620	-17.276
Sonstiges Finanzergebnis	4.1.14	-1.515	-1.985
Währungsergebnis	4.1.14	-5.953	-557
Ergebnis vor Steuern (EBT)		17.893	3.411
Ertragsteuern	4.18	-1.513	-1.031
Periodenüberschuss		16.379	2.379
davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens		17.968	12.867
davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	4.11	-1.588	-10.488
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	4.28	0,21	0,15
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	4.28	0,20	0,15

Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Tsd. EUR	2025	2024
Periodenüberschuss	16.379	2.379
Posten des sonstigen Ergebnisses mit zukünftig eventueller Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-5.363	5.419
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne zukünftige Umgliederung in das Periodenergebnis		
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	53.562	-30.983
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)	1.762	911
Sonstiges Ergebnis	49.961	-24.653
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	66.340	-22.274
davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	67.742	-10.711
davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	-1.401	-11.563

Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Tsd. EUR	2025	2024
Periodenüberschuss	16.379	2.379
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	1.513	1.031
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	14.620	17.276
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-4.655	-12.056
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen	-22.836	-28.350
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-149	11.996
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	1.673	1.060
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	199	176
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	-1
Erfolgswirksam erfasste anteilsbasierte Vergütung	5.916	4.460
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus einem Unternehmenserwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	0	-12
Abschreibungen und Wertminderungen	27.734	28.342
Zuschreibungen langfristiges Vermögen	0	-166
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-36	7.028
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-62
Wertänderung der Wertpapiere	2.235	1.985
Wertänderung von Derivaten	705	-3
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	8
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-3	-15.232
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-10.538	-20.008
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	20.169	24.242
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-2.965	-24.279
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	22.657	26.325
Gezahlte Zinsen	-10.620	-15.382
Erhaltene Zinsen	5.524	10.573
Ertragsteuerzahlungen	-9.957	-8.760
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	57.565	12.574

Tsd. EUR	2025	2024
Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-204	-18.474
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	15	37
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	313
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	52	-25.854
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-1.260	-25.734
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	30.612	497
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-54.291	-20.877
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	1.877	485
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	18.704	19
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-515	-141.555
Einzahlungen aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	108	918
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	657	0
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	3.431	0
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-508	-700
Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen	1.145	1.004
Auszahlungen für sonstige Ausleihungen	-96	-124
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	-4.478
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	-3.493
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	-274	-238.015
Darlehensaufnahmen	50.642	102.938
Darlehensstilgungen	-46.200	-97.714
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-7.876	-8.931
Gezahlte Zinsen	-1.643	-1.757
Einzahlungen aus der Erfüllung von derivativen Finanzinstrumenten zur Absicherung von Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten	0	732
Auszahlungen aus der Erfüllung von derivativen Finanzinstrumenten zur Absicherung von Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten	-880	-118
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-beherrschende Gesellschafter	0	-342
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-30.260	-29.323
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung (nicht-beherrschende Gesellschafter)	115	66.595
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-36.101	32.078
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	21.189	-193.363
Finanzmittelfonds zum 01.01.	149.359	340.181
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	-1.341	904
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	0	1.637
Finanzmittelfonds zum 31.12.	169.208	149.359

Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungs- umrechnungs- differenz	Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19	Neubewertungs-rücklage gemäß IFRS 9	Konzern-bilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutter-unternehmens	Eigenkapital nicht-beherrschende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2024	85.844	78.930	505	-1.439	2.943	130.660	823.644	1.121.088	39.553	1.160.641
Periodenüberschuss	0	0	0	0	0	0	12.867	12.867	-10.488	2.379
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	5.373	865	-29.816	0	-23.577	-1.076	-24.653
Gesamtergebnis	0	0	0	5.373	865	-29.816	12.867	-10.711	-11.563	-22.274
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Abgang Konsolidierungskreis	0	0	0	-1.869	0	0	0	-1.869	-58.871	-60.740
Kapitalerhöhung Einzahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	66.595	66.595
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0	0	-29.318	-29.318	0	-29.318
Im Zuge von Anteilsverkäufen entstandene Anteile nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	54	805	859	-859	0
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-342	-342
Anteilsbasierte Vergütung	0	1.922	0	0	0	0	0	1.922	0	1.922
Sonstige	0	0	0	281	0	0	-1.087	-806	0	-806
Aktienverkauf / Aktienübertrag	384	2.682	0	0	0	0	0	3.067	0	3.067
Stand 31.12.2024	86.229	83.534	505	2.346	3.808	100.898	806.912	1.084.232	34.514	1.118.746

Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungs- umrechnungs- differenz	Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19	Neubewertungs- rücklage gemäß IFRS 9	Konzern- bilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutter- unternehmens	Eigenkapital nicht- beherrschende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2025	86.229	83.534	505	2.346	3.808	100.898	806.912	1.084.232	34.514	1.118.746
Periodenüberschuss	0	0	0	0	0	0	17.968	17.968	-1.588	16.379
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-5.330	1.671	53.432	0	49.774	187	49.961
Gesamtergebnis	0	0	0	-5.330	1.671	53.432	17.968	67.742	-1.401	66.340
Abgang Konsolidierungskreis	0	0	0	2.153	0	0	0	2.153	0	2.153
Kapitalerhöhung Einzahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	115	115
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0	0	-30.260	-30.260	0	-30.260
Im Zuge von Anteilsverkäufen entstandene Anteile nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	-160	-159	159	0
Umgliederung	0	0	0	0	0	-3.098	3.098	0	0	0
Anteilsbasierte Vergütung	0	3.954	0	0	0	0	0	3.954	0	3.954
Sonstige	0	0	0	0	0	0	-1.851	-1.851	0	-1.851
Aktienverkauf / Aktienübertrag	228	914	0	0	0	0	0	1.142	0	1.142
Stand 31.12.2025	86.457	88.402	505	-831	5.479	151.232	795.708	1.126.952	33.387	1.160.339

Konzernanhang

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025

Allgemeine Angaben

Die PATRIZIA SE (nachfolgend PATRIZIA oder Konzern genannt) ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 20 in 86150 Augsburg (Amtsgericht Augsburg, HRB 37716).

Die PATRIZIA ist ein unabhängiger europäischer Real Asset Investment Manager mit 816 Mitarbeiter (Vollzeitäquivalente, FTE) zum 31. Dezember 2025 (31. Dezember 2024 887 FTE) und ist an 26 Standorten (31. Dezember 2024: 26 Standorte) weltweit aktiv. PATRIZIA bietet ein Leistungsportfolio an, dass sich vom Asset- und Portfolio Management über die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobiliensektoren und Infrastruktursektoren bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen erstreckt. Zum Kundenkreis zählen institutionelle, semi-professionelle und private Investoren, unter anderem Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, den USA und Asien. PATRIZIA entwickelt für ihre Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen.

1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Der Konzernabschluss der PATRIZIA SE zum 31. Dezember 2025 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. 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 IAS 21	Mangel an Umtauschbarkeit

Die Änderungen an IAS 21 definieren, wann Währungen in Hochinflationländern ohne freie Wechselmechanismen als umtauschbar gelten und wie der anzuwendende Wechselkurs zu ermitteln ist. Des Weiteren werden die hierzu erforderlichen Angaben adressiert. Die PATRIZIA ist hiervon nicht betroffen.

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
Endorsed			
Änderungen an IFRS 9/IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026	01.01.2026
Änderungen an IFRS 9/IFRS 7	Verträge mit Bezug auf naturabhängige Elektrizität	01.01.2026	01.01.2026
Einführung von IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027	01.01.2027
Änderungen IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10, IAS 7	Jährliche Verbesserungen an den IFRS - Band 11	01.01.2026	01.01.2026
Endorsement ausstehend			
Änderungen IAS 21	Umrechnung in eine hochinflationäre Darstellungswährung	01.01.2027	01.01.2027
Einführung von IFRS 19 sowie Änderungen an IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	01.01.2027	01.01.2027

Die Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7 sowie die jährlichen Verbesserungen haben keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Änderungen an IAS 21 „Umrechnung in eine hochinflationäre Darstellungswährung“ befasst sich mit der Frage, wie ein Unternehmen, welches seinen Abschluss in einer hochinflationären Währung aufstellt, aber auch in Bereichen mit nicht-hochinflationärer Währung operiert, umzurechnen hat. PATRIZIA ist von dieser Änderung nicht betroffen.

IFRS 18 „Darstellung und Angaben im Abschluss“ ersetzt den IAS 1 und ist ab 1. Januar 2027 verpflichtend anzuwenden. Ziel des Standards ist es, die Transparenz, Vergleichbarkeit und Klarheit von IFRS-Abschlüssen zu erhöhen. Dafür führt IFRS 18 insbesondere eine neu strukturierte Gewinn- und Verlustrechnung mit den verbindlichen Kategorien operativ, investiv und finanzierend sowie standardisierte Zwischensummen ein. Zudem erweitert der Standard die Offenlegungspflichten, unter anderem zu Management-Defined Performance Measures (MPMs). Die neuen Vorgaben sollen die Aussagekraft verbessern, ohne die Bewertungs- und Ansatzregeln zu ändern. PATRIZIA hat mit der Analyse der Auswirkungen begonnen, kann den Umfang der Änderungen jedoch noch nicht zuverlässig abschätzen.

IFRS 19 „Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben“ ermöglicht Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht, die in einen IFRS-Konzernabschluss einbezogen werden, die Nutzung von reduzierten Angabepflichten. Die PATRIZIA ist hiervon nicht betroffen.

2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

2.1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der PATRIZIA SE beinhaltet zum 31. Dezember 2025 den Abschluss des Mutterunternehmens sowie 129 (31. Dezember 2024: 131) 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 2024 sechs) Beteiligungen an assoziierte Unternehmen im Konzernabschluss abgebildet (vgl. Kapitel 4.8).

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

Zum 31. Dezember 2025 sind 44 (31. Dezember 2024: 43) Gesellschaften nicht im Konsolidierungskreis enthalten, da sie nur einen geringen bzw. keinen Geschäftsbetrieb haben und für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage einzeln aber auch kumuliert von untergeordneter Bedeutung sind.

Bei einem Beteiligungsunternehmen (31. Dezember 2024: ein Beteiligungsunternehmen) hält PATRIZIA zwar mehr als die Hälfte der Stimmrechte; aufgrund der vertraglichen Ausgestaltungen (ein relativ starken Abzugsrechts einer begrenzten Anzahl externer Fondsinvestoren sowie eine geringe aggregierte wirtschaftliche Beteiligung) sind die Bedingungen für Control im Sinne des IFRS 10 jedoch nicht erfüllt (no linkage between power and control). Dieses Unternehmen wird folglich als sonstige Beteiligung in den Konzern einbezogen.

Ein Investmentfonds (31. Dezember 2024: ein Investmentfonds), an welchem der Konzern 43 % hält, wird vollkonsolidiert, da der Konzern aufgrund der erwarteten hohen Rückflüsse (hohe aggregierte wirtschaftliche Beteiligung) zu dem Schluss gekommen ist, dass er nicht als Agent für externe Dritte agiert, sondern den Fond beherrscht.

Bei fünf Unternehmen (31. Dezember 2024: fünf Unternehmen) von untergeordneter Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns, hält der Konzern mehr als 20 %, weist diese aber als sonstige Beteiligung aus. Bei drei weiteren Unternehmen (31. Dezember 2024: zwei Unternehmen), hält der Konzern mehr als 20% der Stimmrechte, aufgrund vom begrenzten, nicht signifikanten Einfluss der PATRIZIA wird dieses aber als sonstige Beteiligung ausgewiesen.

Eine vollständige Aufzählung der in den Konzern einbezogenen Unternehmen kann der Anteilsbesitzliste im Anhang entnommen werden.

Veränderung des Konsolidierungskreises

Sämtliche in den Konzernabschluss der PATRIZIA SE einbezogene Unternehmen sind in der Aufstellung des Anteilbesitzes (Anlage zum Konzernanhang) aufgeführt. Die Anzahl der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Tochterunternehmen	
Stand zum 01.01.2025	131
Gründungen	1
Verschmelzungen	-1
Entkonsolidierungen	-2
Stand zum 31.12.2025	129

Die Gründung steht im Zusammenhang mit einem neu aufgelegten Fond. Im Berichtszeitraum wurden keine Erwerbe mit Geschäftsbetrieb vollzogen.

Die Verschmelzung ist im Rahmen gesellschaftsrechtlicher konzerninterner Optimierungen erfolgt und hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der PATRIZIA.

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat der Konzern, aufgrund von Liquidation, die Beherrschung über zwei Tochterunternehmen verloren und daraus einen Entkonsolidierungsertrag in Höhe von 3 Tsd. EUR (2024: 15.232 Tsd. EUR) ergebniswirksam erfasst.

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.

Angaben zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen

Die nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen des PATRIZIA Konzerns betreffen ausschließlich Gesellschaften, die für das Kerngeschäft der PATRIZIA als Investmentmanager von Real Assets erforderlich sind. Der Konzern investiert aus Strukturierungsgründen selektiv Eigenkapital in Form von Seed- und Co-Investments in PATRIZIA Fondsvehikel für Kunden. PATRIZIA agiert bei diesen Fonds grundsätzlich als Agent und beherrscht diese Vehikel gemäß IFRS 10 unabhängig von Stimmrechten sowie Vertragsvereinbarungen nicht.

Die Angaben zu den nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen werden aufgrund der ähnlichen Tätigkeit der Unternehmen zusammengefasst dargestellt:

Die Buchwerte der nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen der PATRIZIA betragen zum 31. Dezember 2025 688.984 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 657.718 Tsd. EUR), welche als Beteiligungen in der Konzernbilanz ausgewiesen werden. Die Erträge aus diesen Beteiligungen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als Beteiligungsergebnis 22.836 Tsd. EUR (2024: 28.350 Tsd. EUR) ausgewiesen. Wertschwankungen als Teil der Folgebewertung der nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen weist der Konzern im sonstigen Ergebnis aus 53.562 Tsd. EUR (2024: -30.983 Tsd. EUR). Für eine detaillierte Darstellung der Bilanz- sowie Ergebniseffekte der Beteiligungen vgl. Kapitel 4.1 im Konzernanhang.

Das von PATRIZIA verwaltete Fondsvermögen (Assets under Management), beläuft sich zum 31. Dezember 2025 auf 56,2 Mrd. EUR (31. Dezember 2024: 56,4 Mrd. EUR).

Das maximale Verlustrisiko aus nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen entspricht der Summe ihrer Beteiligungsbuchwerte. Etwaige vertragliche vereinbarte Kapitalabrufe für durch PATRIZIA aufgelegte Fonds, die im Sinne des IFRS 12 als nicht konsolidierte strukturierte Einheiten klassifiziert werden, belaufen sich auf 17.387 Tsd. EUR (2024: 42.794 Tsd. EUR). Darüberhinausgehende nicht vertraglich vereinbarte Unterstützungen lagen im aktuellen Geschäftsjahr sowie in der Vergleichsperiode nicht vor bzw. sind nicht beabsichtigt.

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 Konzernarstellungswährung 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 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.

2025 - Währungsumrechnung in EUR

Währung	Stichtagskurs 31.12.2025	Durchschnittskurs 2025
AED	4,31	4,19
AUD	1,76	1,75
CAD	1,61	1,58
CHF	0,93	0,94
DKK	7,47	7,46
GBP	0,87	0,86
HKD	9,15	8,81
HUF	385,15	397,76
JPY	184,09	169,03
KRW	1.696,94	1.605,44
PLN	4,22	4,24
SEK	10,82	11,07
SGD	1,51	1,48
USD	1,18	1,13

2024 - Währungsumrechnung in EUR

Währung	Stichtagskurs 31.12.2024	Durchschnittskurs 2024
AUD	1,68	1,64
CAD	1,49	1,48
CHF	0,94	0,95
DKK	7,46	7,46
GBP	0,83	0,85
HKD	8,07	8,45
HUF	411,35	395,31
JPY	163,06	163,82
KRW	1.532,15	1.475,40
PLN	4,28	4,31
SEK	11,46	11,43
SGD	1,42	1,45
USD	1,04	1,08

3 Zusammenfassung der wichtigsten Rechnungslegungsgrundsätze

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 (vgl. Kapitel 4.8)
- Bestimmung der funktionalen Währung von Tochterunternehmen (vgl. Kapitel 2.3)

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 Beteiligungen (vgl. Kapitel 4.1.5)
- Wertminderung von Geschäfts- oder Firmenwert und immateriellen Vermögenswerten (vgl. Kapitel 4.2 f.)
- Bestimmung des Transaktionspreises bei variablen Gegenleistungen (vgl. Kapitel 4.19.1)
- Wertberichtigung ausfallsrisikobehafteter Forderungen und Vertragsvermögenswerte (vgl. Kapitel 4.1.9)
- Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern (vgl. Kapitel 4.18.4)
- Ansatz und Bewertung von Rückstellungen (vgl. Kapitel 4.15)
- Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (vgl. Kapitel 4.6)
- Bestimmung der Laufzeit der Leasingverhältnisse mit Verlängerungs- und Kündigungsoption bzw. bei unbefristeten Leasingverträgen – der Konzern als Leasingnehmer (vgl. Kapitel 4.5)

4 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

4.1 Finanzinstrumente

4.1.1 Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte und Verbindlichkeiten

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegende Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten, einschließlich ihrer Level-Zuordnung in der Fair Value-Hierarchie. Die Klassifizierung der Buchwerte erfolgt entsprechend der Bewertung nach erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL), erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis (FVTOCI) und zu fortgeführten Anschaffungskosten (AC). Der erstmalige Ansatz von originären Finanzinstrumenten erfolgt am Erfüllungstag und bei derivativen Finanzinstrumenten am Handelstag.

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden 31. Dezember 2025

Tsd. EUR	Buchwerte			Beizulegende Zeitwerte		
	FVTPL	FVTOCI	AC	Level 1	Level 2	Level 3
Aktiva						
Beteiligungen	2.229	686.755				688.984
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	7.226					7.226
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)			14.565			15.571
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte ¹			93.738			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente ¹			169.208			
Gesamt	9.455	686.755	277.511	0	0	711.781
Passiva						
Langfristige Bankdarlehen			207.684			211.809
Kurzfristige Bankdarlehen ¹			42			
Langfristige Schuldscheindarlehen			69.000			69.053
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten			49.079			49.071
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten ¹			74.037			
Kurzfristige Finanzderivate	999				999	
Langfristige Leasingverbindlichkeiten ¹			40.706			
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten ¹			6.157			
Gesamt	999	0	446.705	0	999	329.933

¹ Gemäß IFRS 7.29 werden keine Angaben über den beizulegenden Zeitwert offengelegt. Der Fair Value entspricht näherungsweise dem Buchwert, da Zins-, Kredit- und Währungsrisiko vernachlässigbar sind. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden Level 1 zugeordnet, alle anderen finanziellen Vermögenswerte und Schulden werden Level 3 zugeordnet.

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden 31. Dezember 2024

	Buchwerte			Beizulegende Zeitwerte		
Tsd. EUR	FVTPL	FVTOCI	AC	Level 1	Level 2	Level 3
Aktiva						
Beteiligungen		657.718				657.718
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	9.008					9.008
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)			19.585			22.164
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte¹			149.835			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente¹			149.359			
Gesamt	9.008	657.718	318.780	0	0	688.890
Passiva						
Langfristige Bankdarlehen			155.584			161.894
Kurzfristige Bankdarlehen¹			45.600			
Langfristige Schuldscheindarlehen			69.000			69.362
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten			50.296			50.754
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten¹			83.562			
Kurzfristige Finanzderivate	294				294	
Langfristige Leasingverbindlichkeiten¹			39.988			
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten¹			8.139			
Gesamt	294	0	452.169	0	294	282.011

¹ Gemäß IFRS 7.29 werden keine Angaben über den beizulegenden Zeitwert offengelegt. Der Fair Value entspricht näherungsweise dem Buchwert, da Zins-, Kredit- und Währungsrisiko vernachlässigbar sind. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden Level 1 zugeordnet, alle anderen finanziellen Vermögenswerte und Schulden werden Level 3 zugeordnet.

Die beizulegenden Zeitwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente des Konzerns werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Das eigene Nichterfüllungsrisiko wurde zum 31. Dezember 2025 als gering eingestuft.

Finanzielle Vermögenswerte

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

- „Halten“: das Business Model sieht das Halten der finanziellen Vermögenswerte zur Erzielung der vertraglichen Zahlungsströme vor (Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AC))
- „Halten und Verkaufen“: das Business Model sieht sowohl das Halten der finanziellen Vermögenswerte zur Erzielung der vertraglichen Zahlungsströme als auch Verkäufe vor (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI))
- „Residual“: finanzielle Vermögenswerte, die weder dem Business Model „Halten“ noch dem Business Model „Halten & Verkaufen“ zuzuordnen sind (Bewertung zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL))

Der Konzern ordnet seine Finanzinstrumente in die drei im Rahmen der Rechnungslegungsstandards vorgeschriebenen Level ein:

- Level 1: Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die in aktiven Märkten gehandelt werden, beruht auf den notierten Marktpreisen am Ende der Berichtsperiode
- Level 2: Der beizulegende Zeitwert von Finanzinstrumenten, die nicht in einem aktiven Markt gehandelt werden, wird anhand von Bewertungstechniken ermittelt, die den Einsatz beobachtbarer Marktdaten maximieren und möglichst wenig auf unternehmensspezifische Schätzungen zurückgreifen
- Level 3: Sind einer oder mehrere der signifikanten Inputfaktoren nicht beobachtbar, wird das Instrument in Level 3 eingeordnet

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. Finanzielle Vermögenswerte, 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 werden ebenfalls zum FVTPL bewertet. Für weitere Erläuterungen vgl. Kapitel 4.1.

Beteiligungen sind Eigenkapitalinstrumente, 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. Dennoch kann der Konzern bei dem erstmaligen Ansatz eines finanziellen Vermögenswerts das Wahlrecht als FVTPL ausüben, sofern die Kriterien für die Designation als FVTOCI nicht erfüllt werden. Erhaltene Dividendenzahlungen werden stets erfolgswirksam erfasst.

Die Position Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfasst Bargeld und kurzfristige Bankeinlagen, die vom Konzern gehalten werden, mit einer Laufzeit von einem Tag bis zu drei Monaten. Aufgrund der kurzen Laufzeit entspricht der Buchwert dieser Vermögenswerte ihrem beizulegenden Zeitwert.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert und bewertet, sofern sie nicht zu Handelszwecken gehalten werden. Ist Letzteres der Fall, werden sie zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet.

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. Die Differenz zwischen dem Buchwert der ausgebuchten finanziellen Verbindlichkeit und der gezahlten fälligen Gegenleistung wird erfolgswirksam erfasst.

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. Im laufenden Geschäftsjahr gab es keine Geschäftsvorfälle dieser Art.

4.1.2 Beteiligungen

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

Beteiligungen

Tsd. EUR						2025
	Dawonia	Dawonia Carry	Dawonia Fonds	EIF III	Weitere Beteiligungen	Summe Buchwert
Stand 01.01.	154.307	338.030	0	84.605	80.777	657.718
Zugänge	0	0	21.991	16.145	16.874	55.011
Abgänge	0	-18.704	0	0	-1.975	-20.679
Positive Marktwertänderungen	356	1.083	0	7.211	3.519	12.169
Negative Marktwertänderungen	-626	-7.040	-190	0	-6.071	-13.926
Währungsänderung	0	0	0	0	-1.309	-1.309
Stand 31.12.	154.037	313.369	21.801	107.961	91.816	688.984

Beteiligungen

Tsd. EUR					2024
	Dawonia	Dawonia Carry	EIF III	Weitere Beteiligungen	Summe Buchwert
Stand 01.01.	161.253	360.904	0	72.529	594.686
Zugänge	0	0	84.605	16.970	101.575
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	-2.856	-2.856
Abgänge	0	0	0	-552	-552
Positive Marktwertänderungen	0	0	0	2.407	2.407
Negative Marktwertänderungen	-6.946	-22.875	0	-8.782	-38.602
Währungsänderung	0	0	0	1.061	1.061
Stand 31.12.	154.307	338.030	84.605	80.777	657.718

PATRIZIA investiert selektiv Eigenkapital des Konzerns in Partnerschaften mit ihren institutionellen Kunden in Form von Co-Investments, davon sind die Investments in Dawonia die größten Positionen. Darüber hinaus nutzt PATRIZIA Eigen- und Fremdkapital, um über temporär konsolidierte Fonds in attraktive Assets zu investieren mit dem Ziel, diese Fonds im Anschluss an Kunden zu vermarkten.

Mit dem Anteil an der Dawonia GmbH (in der Tabelle: Dawonia) hält die PATRIZIA eine Beteiligung an einem Wohnimmobilien-Portfolio.

Daneben ist die PATRIZIA an der OSCAR Lux Carry SCS (in der Tabelle: Dawonia Carry) beteiligt, woraus PATRIZIA eine variable Gewinnbeteiligung im Zusammenhang mit der Dawonia Beteiligung zusteht. Nach der Investmentvereinbarung kommt der Exit-Carry im Falle eines Exits aus dem Investment zur Auszahlung. Der Abgang des Dawonia Carry in Höhe von 18.704 Tsd. EUR im Geschäftsjahr 2025 ist durch eine Teilrealisierung bedingt. Die negative Marktveränderung des Dawonia Carry in Höhe von 7.040 Tsd. EUR resultiert im Wesentlichen aus vertraglichen Anpassungen im Rahmen der Teilrealisierung, da die entsprechenden Fondsanteile künftig nicht mehr mit einem Carry belastet sind.

Im Geschäftsjahr 2025 hat PATRIZIA 1,05% Anteile an OSCAR Germany SCS zum Transaktionspreis von 21.271 Tsd. EUR erworben (in der Tabelle: Dawonia Fonds), dieser wick von dem beizulegenden Zeitwert in Höhe von 26.790 Tsd. EUR ab. Die Differenz zwischen dem Transaktionspreis und dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der ersten Bilanzierung (Day-One-Profit) beträgt 5.518 Tsd. EUR. Da die Bewertungsparameter nicht vollständig auf beobachtbaren Marktdaten basieren (Level-3-Inputs), wurde der Differenzbetrag beim erstmaligen Ansatz in einer Nebenrechnung abgegrenzt und dieser wird über die Laufzeit des Instruments linear in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Der Ertrag für das Geschäftsjahr 2025 beläuft sich auf 719 Tsd. EUR. Die noch als erfolgswirksam zu erfassenden Differenzen belaufen sich zum 31. Dezember 2025 auf 4.799 Tsd. EUR. In der Folgebewertung werden nur die übersteigenden Bewertungen außerhalb des Day-One-Profits im OCI erfasst.

Der beizulegende Zeitwert der abgehenden Beteiligungen zum Zeitpunkt des Abgangs beläuft sich auf 20.679 Tsd. EUR (2024: 552 Tsd. EUR) und spiegelt im Wesentlichen Kapitalrückführungen wider. In der Gesamtergebnisrechnung wurden keine Gewinne im Zusammenhang mit der endgültigen Veräußerung der Beteiligungen realisiert.

Ergebnis aus Beteiligungen

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

Ergebnis aus Beteiligungen

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	10.301	15.124	-31,9%
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	6.209	7.389	-16,0%
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	6.325	5.837	8,4%
Gesamt	22.836	28.350	-19,5%

Das Ergebnis aus Beteiligungen des Berichtszeitraums stammt im Wesentlichen aus den Beteiligungen Dawonia GmbH, First Street Development Limited, Seneca Holdco SCS, NPS European Property III SCSp, SICAV-RAIF, PATRIZIA TransEuropean Property VII SCSp-RAIF sowie aus dem Publikumsfondsgeschäft für semi-professionelle und private Investoren (2024: Beteiligungen Dawonia GmbH, Seneca Holdco SCS, PATRIZIA MONTCLAIR (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP, Camber Creek Fund III, LP sowie aus dem Publikumsfondsgeschäft für semi-professionelle und private Investoren).

In der Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital sind Aufwendungen aus Verlustübernahmen in Höhe von 124 Tsd. EUR (2024: 0 Tsd. EUR) enthalten. Dividendenerträge aus Beteiligungen, die zum FVTOCI bewertet werden, betragen im Geschäftsjahr 22.836 Tsd. EUR (2024: 28.350 Tsd. EUR) und wurden wie folgt erzielt:

Erhaltene Dividenden aus Beteiligungen, die zum FVTOCI bewertet werden

Tsd. EUR	2025	2024
Aus bereits während des Geschäftsjahres ausgebuchte Beteiligungen	48	0
Aus zum Geschäftsjahresende gehaltene Beteiligungen	22.788	28.350
	22.836	28.350

Für weitere Darstellungen zum Beteiligungsergebnis wird auf den zusammengefassten Lagebericht unter der Ertragslage in Kapitel 5.4.2 verwiesen.

4.1.3 Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)

Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte, eingestuft zu fortgeführten Anschaffungskosten, sind mit Zinssätzen von 0,0% bis 5,0% (2024: 0,0% bis 7,5%) und einer Restlaufzeit von bis zu zwei Jahren ausgestattet. Der Buchwert der zu fortgeführten Anschaffungskosten eingestuften sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte beläuft sich per 31. Dezember 2025 auf 14.565 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 19.585 Tsd. EUR). Es handelt sich um langfristige Darlehen, deren Zahlungsströme ausschließlich aus Tilgungs- und Zinszahlungen bestehen und zur Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows gehalten werden. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die vollständige Tilgung des Darlehens an First Street Development Limited zurückzuführen.

4.1.4 Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)

Bei sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten, zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet mit einem Buchwert von 7.226 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 9.008 Tsd. EUR) handelt es sich um Wandeldarlehen, die langfristig gehalten werden. Im Geschäftsjahr 2025 wurde das Darlehen an EVANA AG in Anteile an die Gesellschaft umgewandelt. Der Buchwert des Wandeldarlehens vor der Umwandlung belief sich auf 100 Tsd. EUR.

4.1.5 Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Level 3 Vermögenswerte

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Bewertungstechniken, die bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte des Level 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
Beteiligungen	Das Bewertungsmodell berücksichtigt den individuellen Beteiligungsanteil sowie als Bemessungsgrundlagen im Zeitwerten 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 wenn die Bemessungsgrundlagen bewertet werden (steigen (sinken))	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	Da es sich um Wandeldarlehen handelt, berücksichtigt das Bewertungsmodell das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen der Darlehensnehmer.	Das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen 2025: (7,9 Mio. EUR)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)

Für die Beteiligungen würde eine Erhöhung (Minderung) der entsprechenden Bemessungsgrundlagen um 10% unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 85.687 Tsd. EUR (2024: 82.541 Tsd. EUR) führen.

Im Falle der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte würde eine Erhöhung (Minderung) des Nettovermögens um 10% zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 735 Tsd. EUR (2024: 1.015 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 Level 3.

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Level 3 - 2025

Tsd. EUR	Beteiligungen	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)
Stand zum 01.01.2025	657.718	9.008
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	-1.757	0
Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	0	-2.235
Zugänge im Geschäftsjahr	55.011	636
Abgänge im Geschäftsjahr	-20.679	-183
Währungsänderung	-1.309	0
Stand zum 31.12.2025	688.984	7.226

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Level 3 - 2024

Tsd. EUR	Beteiligungen	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)
Stand zum 01.01.2024	594.686	10.203
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	-36.195	0
Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	0	-1.985
Zugänge im Geschäftsjahr	101.575	863
Abgänge im Geschäftsjahr	-552	-83
Währungsänderung	1.061	0
Veränderungen Konsolidierungskreis	-2.856	0
Stand zum 31.12.2024	657.718	9.008

4.1.6 Derivative Finanzinstrumente

Die PATRIZIA ist im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit unterschiedlichen finanziellen Risiken ausgesetzt und sichert diese bei Bedarf durch derivative Finanzinstrumente ökonomisch ab. In der aktuellen Berichtsperiode wurde ein Währungsrisiko mittels eines derivativen Finanzinstruments abgesichert, welches zum Bilanzstichtag einen beizulegenden Zeitwert zum in Höhe von -999 Tsd. EUR hatte (31. Dezember 2024: -294 Tsd. EUR) und mittels beobachtbarer Bewertungsparameter wie bspw. Währungskursen und Zinskurven bewertet wurde (Level 2 Fair Value Hierarchie). Die derivativen Finanzinstrumente werden zu Zwecken der Rechnungslegung als „zu Handelszwecken gehalten“ klassifiziert und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

4.1.7 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

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

Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Tsd. EUR	2025	2024
Forderungen aus Lieferung und Leistungen	73.645	98.518
Forderungen aus Dienstleistungen	39.743	64.002
Sonstige	33.902	34.517
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	20.093	51.317
Termingelder	5.942	35.730
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.092	5.026
Sonstige	9.060	10.560
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	93.738	149.835

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 5.942 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 35.730 Tsd. EUR) von mehr als 3 Monaten werden diese statt im Bilanzposten Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in den Bilanzposten kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen.

Unter der Position der sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte „Sonstige“ sind im Wesentlichen Kautionen, debitorische Kreditoren, Zinsforderungen und kurzfristige Mitarbeiterdarlehen zusammengefasst.

4.1.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zum Jahresende verfügt der Konzern über 169.208 Tsd. EUR an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (31. Dezember 2024: 149.359 Tsd. EUR).

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen Bargeld und kurzfristige Bankeinlagen, die vom Konzern gehalten werden, mit einer Laufzeit von einem Tag bis zu drei Monaten. Aufgrund der kurzen Laufzeit entspricht der Buchwert dieser Vermögenswerte ihrem beizulegenden Zeitwert.

Die regulatorischen Liquiditätsreserven der Kapitalverwaltungsgesellschaften als Teil der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betragen 44.601 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 49.517 Tsd. EUR).

4.1.9 Ausfallrisiko und Wertminderung finanzieller Vermögenswerte

Ausfallrisiken bestehen für alle finanziellen Vermögenswerte und sind auf deren Buchwert beschränkt. Für die zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Beteiligungen und sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte 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 langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)
- Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte
- Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalente

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	2025	2024
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	64	-142
Gesamte Wertberichtigung	64	-142

Im Ergebnis aus Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten sind in der Berichtsperiode Forderungsverluste von 78 Tsd. EUR (2024: 74 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	2025	2024
Wertberichtigung aus Verkäufen 01.01.	0	23
Wertberichtigung aus Mietforderungen 01.01.	464	406
Stand 01.01.	464	429
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	-141	35
Stand 31.12.	323	464

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. Aufgrund der Wertberichtigungen auf Mietforderungen wurde die Risikovorsorge reduziert. Die Neubewertung der Wertberichtigungen im Geschäftsjahr resultiert im Wesentlichen aus Änderungen der Forderungshöhe sowie der Altersstruktur der Forderungen.

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

2025 Ausfallrisiko und erwartete Kreditverluste

Tsd. EUR	Verlustrate (gewichteter Durchschnitt) 31.12.2025	Bruttobuchwert 31.12.2025	Wertberichtigung 31.12.2025	Beeinträchtigte Bonität 31.12.2025
Geringes Risiko - Fälligkeit bis 90 Tage	0,0%	63.755	0	nein
Mittleres Risiko - Fälligkeit bis 180 Tage	0,0%	732	0	nein
Zweifelhaft - Fälligkeit über 180 Tage	0,0%	5.821	0	nein
Gesamt Ausfallrisiko/Erwartete Kreditverluste	0,0%	70.309	0	

2024 Ausfallrisiko und erwartete Kreditverluste

Tsd. EUR	Verlustrate (gewichteter Durchschnitt) 31.12.2024	Bruttobuchwert 31.12.2024	Wertberichtigung 31.12.2024	Beeinträchtigte Bonität 31.12.2024
Geringes Risiko - Fälligkeit bis 90 Tage	0,0%	72.113	0	nein
Mittleres Risiko - Fälligkeit bis 180 Tage	0,0%	13.030	0	nein
Zweifelhaft - Fälligkeit über 180 Tage	0,0%	5.721	0	nein
Gesamt Ausfallrisiko/Erwartete Kreditverluste	0,0%	90.864	0	

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 sowie aktuelle Informationen aus unseren Immobilienbeständen der Fonds und insbesondere bei den immobilienbezogenen Forderungen angepasst um prospektive Erwartungen. Die Analyse dieser Faktoren hat ergeben, dass kein Ausfallrisiko besteht. Für 2025 und 2024 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).

2025 Verlustrate (gewichteter Durchschnitt)

Tsd. EUR	noch nicht fällig	bis 30 Tage fällig	bis 60 Tage fällig	bis 90 Tage fällig	bis 120 Tage fällig	bis 180 Tage fällig	bis 365 Tage fällig	seit 365 Tagen fällig	
Forderungen aus Vermietung	3%	3%	25%	25%	75%	75%	100%	100%	
Forderungen aus Verkäufen	0%	0%	0%	0%	75%	75%	100%	100%	
Forderungen aus übrigen Dienstleistungen (ohne Fondsverwaltung)	0%	0%	25%	25%	75%	75%	100%	100%	
Bruttobuchwert	3.026	238	133	32	1	0	-1	252	3.680
Wertberichtigung	49	3	33	8	1	0	-1	252	344

2024 Verlustrate (gewichteter Durchschnitt)

Tsd. EUR	noch nicht fällig	bis 30 Tage fällig	bis 60 Tage fällig	bis 90 Tage fällig	bis 120 Tage fällig	bis 180 Tage fällig	bis 365 Tage fällig	seit 365 Tagen fällig	
Forderungen aus Vermietung	3%	3%	25%	25%	75%	75%	100%	100%	
Forderungen aus Verkäufen	0%	0%	0%	0%	75%	75%	100%	100%	
Forderungen aus übrigen Dienstleistungen (ohne Fondsverwaltung)	0%	0%	25%	25%	75%	75%	100%	100%	
Bruttobuchwert	6.895	575	157	67	2	60	35	329	8.118
Wertberichtigung	26	1	39	17	1	45	6	329	464

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.

Das vereinfachte Wertminderungsmodell (Simplified Approach) wird für kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte angewandt, darunter fallen Forderungen aus Fondverwaltung. Nach dem vereinfachten Wertminderungsmodell ist für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen unabhängig von der jeweiligen Kreditqualität eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Verluste über die gesamte Restlaufzeit zu erfassen. Die Anwendung der Überfälligkeitsannahme von 30 Tagen ist für Forderungen aus Fondverwaltung nicht aussagekräftig. Aufgrund von prozessbedingten Verzögerungen erfolgen die Zahlungen teilweise verspätet. Spätestens mit der Fondsabwicklung erfolgt diese dann. Analysen der historischen Werte sowie zukunftsgerichtete Informationen haben ergeben, dass keine Wertminderungen aufgrund erwarteter Kreditverluste auf Forderungen aus Fondverwaltung gebildet werden müssen.

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 im Wesentlichen durch die Auswahl von bonitätsstarken Kreditinstituten (ab BBB-Rating) ausgeschlossen.

Untersuchungen des Konzerns ergaben, dass für sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte, 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.

4.1.10 Marktrisiken

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktpreise schwanken. Die PATRIZIA ist im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeiten Zinsänderungsrisiken, Währungsrisiken und Aktienrisiken ausgesetzt.

Zinsänderungsrisiko

Der Konzern ist Zinsänderungsrisiken im Wesentlichen aus schwankenden Zinserträgen der Bankguthaben aufgrund von Änderungen der zugrundeliegenden Marktzinssätze ausgesetzt. Eine Erhöhung (+) / (Minderung (-)) der Marktzinssätze um 100 Basispunkte würde zu einer Erhöhung (+) / (Minderung (-)) der Zinseinnahmen um 1.234 Tsd. EUR (-1.234 Tsd. EUR) führen (2024: 1.175 Tsd. EUR (-1.175 Tsd. EUR)). Zinsrisiken werden durch die Vereinbarung von überwiegend festen Zinssätzen sowie durch das aktive Liquiditätsmanagement minimiert. Der Buchwert entspricht dem maximalen Ausfallrisiko (vgl. Kapitel 4.1.8).

Währungsrisiko

Aufgrund des globalen Geschäftsmodells der PATRIZIA ist der Konzern grundsätzlich Währungsrisiken aus Finanzinstrumenten ausgesetzt. Da allerdings die operativen Geschäftstätigkeiten umsatz- sowie aufwandsseitig jeweils in der lokalen Währung abgewickelt werden und darüber hinaus keine originären Finanzinstrumente in Fremdwährung gehalten werden, bestanden zum Geschäftsjahresende keine Währungsrisiken aus originären Finanzinstrumenten. Zum 31. Dezember 2025 hatte der Konzern ein Währungsrisiko aus einem skandinavischen Immobilienportfolio teilweise durch ein derivatives Finanzinstrument abgesichert. Der negative beizulegende Zeitwert des Derivats würde sich bei einer Erhöhung (+) / (Minderung (-)) des Basiswerts um 10% unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (+) / (Minderung (-)) des beizulegenden Zeitwerts um rund 100 Tsd. EUR (-100 Tsd. EUR) führen (2024: 30 Tsd. EUR (-30 Tsd. EUR)). Das Währungsrisiko des Konzerns wird regelmäßig überwacht und bewertet, um gegebenenfalls auftretenden Handlungsbedarf umgehende zu erkennen und Gegenmaßnahmen wie eine Währungssicherung einleiten zu können.

4.1.11 Liquiditätsrisiko

Unter dem Liquiditätsrisiko versteht man das Risiko, dass der Konzern seinen Verpflichtungen in Bezug auf seine finanziellen Verbindlichkeiten nicht nachkommen kann. Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines etwaigen 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.

Folgende Tabelle zeigt eine prospektive Liquiditätsanalyse für die finanziellen Verbindlichkeiten (nicht abgezinste Werte auf Basis der vertraglichen Fälligkeitszeitpunkte):

Fälligkeiten der nicht diskontierten finanziellen Verbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2025

Tsd. EUR	Buchwert	Gesamtbetrag	2026	2027	2028	2029	2030	>2030
Bankdarlehen	207.725	224.883	6.614	181.502	36.766	0	0	0
Schuldscheindarlehen	69.000	70.499	0	70.499	0	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	123.116	123.443	80.265	12.060	594	997	966	28.561
Derivative Finanzinstrumente	999	999	999	0	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	46.863	54.212	7.894	8.147	7.563	6.882	6.226	17.501
Summe der nicht diskontierten finanziellen Verbindlichkeiten	447.703	474.035	95.771	272.208	44.923	7.878	7.192	46.062

Fälligkeiten der nicht diskontierten finanziellen Verbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2024

Tsd. EUR	Buchwert	Gesamtbetrag	2025	2026	2027	2028	2029	>2029
Bankdarlehen	201.184	222.985	53.115	6.468	128.681	34.721	0	0
Schuldscheindarlehen	69.000	72.565	576	1.490	70.499	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	133.857	134.514	83.694	3.068	12.947	558	745	33.503
Derivative Finanzinstrumente	294	294	294	0	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	48.127	54.542	9.201	6.747	7.276	6.791	6.081	18.446
Summe der nicht diskontierten finanziellen Verbindlichkeiten	452.463	484.900	146.880	17.773	219.403	42.070	6.826	51.949

Die letzte ausstehende Tranche des im Geschäftsjahr 2017 aufgenommenen Schuldscheindarlehens wird im Jahr 2027 fällig und ist entsprechend als langfristige Schuldscheindarlehen (69.000 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Bei den Bankdarlehen in Höhe von 207.725 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 201.184 Tsd. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Darlehen, die im Zusammenhang mit temporär konsolidierten Immobilien im Konzern ausgewiesen werden.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von 123.116 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 133.857 Tsd. EUR) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten aus variablen Gehaltsbestandteilen und sonstigen Personalkosten sowie Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

Die Leasingverbindlichkeiten werden im Kapitel 4.5.3 beschrieben.

4.1.12 Kapitalsteuerung

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

Kapitalsteuerung

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Verzinsliche Darlehen	207.725	201.184
Schuldscheindarlehen	69.000	69.000
Abzüglich der Zahlungsmittel und kurzfristigen Einlagen, maximal in Gesamthöhe der oben aufgeführten Schulden	-169.208	-149.359
Nettofinanzschulden	107.517	120.825
Summe Aktiva	1.699.367	1.729.543
Nettobilanzsumme ¹	1.530.159	1.580.184
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.126.952	1.084.232
Eigenkapitalquote	66,3%	62,7%
Netto-Eigenkapitalquote²	73,6%	68,6%

¹ Nettobilanzsumme: Bilanzsumme abzüglich Finanzverbindlichkeiten, die von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten gedeckt sind

² Netto-Eigenkapitalquote: Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter) dividiert durch die Nettobilanzsumme (Bilanzsumme abzüglich Finanzverbindlichkeiten, die von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten gedeckt sind)

4.1.13 Kreditauflagen (covenants)

Nach den Vertragsbedingungen eines Bankdarlehens in einem temporär konsolidierten Fonds mit einem Buchwert von 25.000 Tsd. EUR (2024: 25.000 Tsd. EUR) ist der Konzern verpflichtet, zum 30. Juni die folgenden finanziellen Covenants einzuhalten: Der Zinsdeckungsgrad darf 120% (2024: 115%) nicht unterschreiten. Am 30. Juni 2025 lag der Zinsdeckungsgrad formal bei 124% (30. Juni 2024: 126%). Der Konzern hat während der Berichtsperiode die Auflagen eingehalten.

Nach den Vertragsbedingungen eines Bankdarlehens in temporär konsolidierten Fonds mit einem Buchwert von 35.208 Tsd. EUR (2024: 33.147 Tsd. EUR) ist die Gesellschaft verpflichtet, am Ende jedes Quartals die folgenden finanziellen Covenants einzuhalten: Der Kapitaldienstdeckungsgrad muss mindestens 175% betragen und der Beleihungsauslauf darf maximal 70% betragen. Der Konzern hat während der Berichtsperiode die Auflagen eingehalten. Zum 31. Dezember 2025 lag der Schuldendienstdeckungsgrad bei 207% (31. Dezember 2024: 208%) und der Beleihungsauslauf bei 53,71% (31. Dezember 2024: 53,60%).

Nach den Vertragsbedingungen eines Bankdarlehens in der PATRIZIA SE mit einem Buchwert von 50.000 Tsd. EUR (2024: 0 Tsd. EUR) ist der Konzern verpflichtet, zum 30. Juni bzw. 31. Dezember die folgenden finanziellen Covenants einzuhalten: Die Mindest-Eigenmittelquote muss zu den Stichtagen mindestens 25,00% betragen und die Summe aus Gebühreneinnahmen insgesamt, Mieterlöse und das verbleibende Ergebnis aus Beteiligungen im Verhältnis zum Aufwandsposten muss größer gleich eins sein. Am 31. Dezember 2025 lag die gemäß der Bankanforderungen ermittelte Eigenmittelquote bei 62,3% (31. Dezember 2024: 57,9%) und das Mindestverhältnis zwischen Einnahmen und Ausgaben lag bei 1,23 (31. Dezember 2024: 1,07). Der Konzern hat während der Berichtsperiode die Auflagen eingehalten.

4.1.14 Finanzergebnis

Finanzergebnis

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Zinsen auf Bankeinlagen und Darlehen	2.505	6.339	-60,5%
Zinserträge aus Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	276	3.017	-90,9%
Zinsen aus Steuern	688	54	>1.000,0%
Übrige Zinsen	1.187	2.645	-55,1%
Finanzerträge	4.655	12.056	-61,4%
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-9.792	-12.053	18,8%
Zinsaufwendungen aus Steuern	-709	-752	5,7%
Zinsaufwand aus Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-1.003	-832	-20,5%
Zinsaufwand - Leasing IFRS 16	-1.643	-1.757	6,5%
Übrige Finanzaufwendungen	-1.473	-1.882	21,8%
Finanzaufwendungen	-14.620	-17.276	15,4%
Sonstiges Finanzergebnis	-1.515	-1.985	23,7%
Währungsergebnis	-5.953	-557	-969,2%
Finanzergebnis	-17.432	-7.763	-124,6%

Die Finanzerträge in Höhe von 4.655 Tsd. EUR (2024: 12.056 Tsd. EUR) entfallen im Wesentlichen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden und berücksichtigt sind.

Die Finanzaufwendungen in Höhe von 14.620 Tsd. EUR (2024: 17.276 Tsd. EUR) entfallen auf finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden und effektivzinskonform berücksichtigt sind.

Die Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen enthalten im Wesentlichen Zinsen für Schuldscheindarlehen in Höhe von 1.490 Tsd. EUR (2024: 2.045 Tsd. EUR), sowie Darlehen für die Finanzierung der temporär konsolidierten Fonds in Höhe von 8.301 Tsd. EUR (2024: 10.007 Tsd. EUR).

Die übrigen Finanzaufwendungen bestehen im Wesentlichen aus der Zinsänderung von Pensionsverpflichtungen.

Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von -1.515 Tsd. EUR (2024: -1.985 Tsd. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen im Zuge der Neubewertung finanzieller Vermögenswerte. Als gegenläufiger Effekt wird hier der Gewinn aus der Realisierung des Day-one-Profits in Höhe von 720 Tsd. EUR (2024: 0 Tsd. EUR) ausgewiesen (vgl. Kapitel 4.1.2).

Im Geschäftsjahr 2025 betrug das Währungsergebnis -5.953 Tsd. EUR (2024: -557 Tsd. EUR). Darin enthalten sind realisierte Währungskurseffekte in Höhe von -1.419 Tsd. EUR (2024: -1.376 Tsd. EUR), Währungseffekte aus der Entkonsolidierung einer in Fremdwährung geführten Gesellschaft in Höhe von -2.157 Tsd. EUR (2024: 1.877 Tsd. EUR), nicht realisierte Effekte durch die Fair Value Währungsanpassung von Derivaten in Höhe von -705 Tsd. EUR (2024: 3 Tsd. EUR), sowie nicht-zahlungswirksame Währungseffekte in Höhe von -1.672 Tsd. EUR (2024: -1.061 Tsd. EUR).

Nettogewinne/-verluste nach Kategorien

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die zwingend zum FVTPL bewertet werden	-2.607	23
Finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	938	11.924
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	-13.600	-15.040
Eigenkapitalinvestments, die zum FVTOCI bewertet werden (ohne Recycling) ¹	76.988	-1.465

¹ Betrag nach Steuern, Wert zum 31. Dezember 2024 mit den Dividendenerträgen aus Beteiligungen angepasst

4.2 Geschäfts- oder Firmenwert

Zum 31. Dezember 2025 sind Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 260.232 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 265.879 Tsd. EUR) bilanziert. Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 4.388 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 4.812 Tsd. EUR) sind steuerlich abzugsfähig.

Geschäfts- oder Firmenwert

Tsd. EUR	2025			2024		
	Anschaffungs-kosten	Wertminderung	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Wertminderung	Buchwerte
Stand 01.01.	265.879	0	265.879	269.542	-5.187	264.355
Abgänge	0	0	0	-5.187	5.187	0
Währungsänderung	-5.647	0	-5.647	1.524	0	1.524
Stand 31.12.	260.232	0	260.232	265.879	0	265.879

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 „Investment Management“ und „Balance Sheet Investment“.

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

Segment „Investment Management“:

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

Segment „Balance Sheet Investment“

- Principal Investments
- Immobilien aus dem Publikumsfondgeschäft

Zum 31. Dezember 2025 werden den Geschäfts- oder Firmenwerten die folgenden Zahlungsmittel generierenden Einheiten wie folgt zugeordnet:

- Core Business: 250.194 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 255.407 Tsd. EUR)
- PATRIZIA Global Partners: 6.754 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 6.764 Tsd. EUR)
- PATRIZIA Japan KK: 3.284 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 3.708 Tsd. EUR)

Die Veränderung des Geschäfts- oder Firmenwerts resultiert im Vergleich zum 31. Dezember 2024 im Wesentlichen aus Währungskursveränderungen in Höhe von -5.647 Tsd. EUR (2024: 1.524 Tsd. EUR). Diese Währungskursveränderungen sind im Wesentlichen auf die Kursentwicklung des australischen Dollars und des britischen Pfunds zurückzuführen.

Der Abgang sowie die Veränderung des Konsolidierungskreises im Geschäftsjahr 2024 ist eine ergebnisneutrale aperiodische Korrektur eines Abgangs sowie Entkonsolidierung aus dem Jahre 2022.

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 2026 aufbauen. Die Cashflow-Prognosen berücksichtigen Erfahrungen der Vergangenheit und basieren auf der vom Management vorgenommenen Einschätzung über künftige Entwicklungen sowie externen Wirtschaftsdaten. Planungsungenauigkeiten in der Vergangenheit wurden hierbei ebenfalls analysiert und in den vorgenommenen Einschätzungen entsprechend eingearbeitet. Dabei wurde insbesondere das aktuelle Marktumfeld berücksichtigt, davon abhängige Umsatzerlöse auf Produktebene detailliert adjustiert und die Kostenbasis entsprechend in der Planung verarbeitet. 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. (2024: 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 2025 wurden für die jeweiligen Zahlungsmittel generierenden Einheiten folgende Kapitalkostensätze (vor Steuern) abgeleitet:

- Core Business: 10,4% (2024: 9,5%)
- PATRIZIA Global Partners: 9,3% (2024: 8,7%)
- PATRIZIA Japan KK: 10,5% (2024: 9,8%)

Aus den im Jahr 2025 durchgeführten Wertminderungstests ergab sich kein Abwertungsbedarf, da der erzielbare Betrag den Buchwert der jeweiligen Zahlungsmittel generierenden Einheit übersteigt. Der erzielbare Betrag der Zahlungsmittel generierenden Einheit „Core Business“ überstieg den Buchwert um 74.424 Tsd. EUR (2024: 69.261 Tsd. EUR).

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 in der ewigen Rente) Sensitivitätsanalysen durchgeführt. Dabei wurden bei den Sensitivitätsanalysen jeweils die wesentlichen Annahmen um 10,0% zum Basiswert verändert.

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 der Zahlungsmittel generierenden Einheiten führen würde.

4.3 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Sonstige immaterielle Vermögenswerte

	2025			2024		
Tsd. EUR	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	257.026	-178.553	78.473	254.411	-165.091	89.320
Zugänge	0	-11.049	-11.049	0	-11.092	-11.092
Abgänge	-1.396	1.396	0	-200	200	0
Währungsänderung	-4.781	3.919	-862	2.816	-2.570	246
Stand 31.12.	250.850	-184.288	66.562	257.026	-178.553	78.473

Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Fondsverwalterverträge	66.492	78.327
PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	34.798	39.756
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP	4.722	5.626
PATRIZIA Real Assets Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	13.141	14.890
PATRIZIA PTY LTD	6.172	8.198
PATRIZIA INFRASTRUCTURE LTD	3.609	4.607
ADVANTAGE Investment Partners A/S	3.507	3.905
Sonstige	544	1.346
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	70	146
Gesamt	66.562	78.473

Die Reduzierung der sonstigen immateriellen Vermögenswerte im Vergleich zum 31. Dezember 2024 resultiert im Wesentlichen aufgrund von planmäßigen Abschreibungen über die erwartete Restlaufzeit von Fondsverwalterverträgen.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt Abschreibungen und Wertminderungen auf Fondsverwalterverträge in Höhe von 10.974 Tsd. EUR (2024: 11.016 Tsd. EUR) vorgenommen.

Im Zuge von Werthaltigkeitstests der Fondsverwalterverträge zum 31. Dezember 2025 wurden keine Wertminderungen von Fondsverwalterverträgen aufgrund von Abverkäufen und Beendigung von Fonds vorgenommen (2024: drei, in Höhe von 1.401 Tsd. EUR). In der Gesamtergebnisrechnung sind die Abschreibungen bzw. Wertminderungen in der Position „Abschreibungen und Wertminderungen“ in Höhe von insgesamt 11.049 Tsd. EUR (2024: 11.092 Tsd. EUR) enthalten.

Die Währungseffekte von -862 Tsd. EUR (2024: 246 Tsd. EUR) kommen aus der stichtagsbedingten Währungsumrechnung der Fondsverwalterverträge.

Die Fondsverwalterverträge wurden im Rahmen vergangener 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 21 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. Zum 31. Dezember 2025 wurde im Zuge dieser Überprüfung keine weitere notwendige Anpassung festgestellt. Zum 31. Dezember 2024 wurde im Zuge dieser Überprüfung bei fünf Verträgen die Nutzungsdauer deutlich reduziert und entsprechend die lineare Abschreibungsdauer angepasst. Dies hat Auswirkungen auf das Abschreibungsvolumen in den Folgeperioden.

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. Die immateriellen Vermögenswerte sind den CGUs zugeordnet (im Wesentlichen der CGU „Core Business“). Die Wertminderungsprüfung erfolgt als Teil der CGU (siehe Kapitel „Geschäfts- oder Firmenwert“).

4.4 Software

Software

	2025			2024		
Tsd. EUR	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	33.076	-28.017	5.059	40.335	-33.610	6.725
Zugänge	25	-1.644	-1.620	165	-1.831	-1.666
Abgänge	-1.545	1.476	-69	-7.424	7.424	-0
Stand 31.12.	31.556	-28.186	3.370	33.076	-28.017	5.059

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

In der Gesamtergebnisrechnung sind die Abschreibungen in der Position „Abschreibungen und Wertminderungen“ enthalten.

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 Leasing

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:

- Mietverträge für Geschäfts- und Büroräume
- Kraftfahrzeuge (KFZ)
- IT-Ausstattung (IT)

Der Konzern bewertet alle Leasingverhältnisse nach einem einheitlichen Modell – mit Ausnahme von kurzfristigen Leasingverhältnissen (Laufzeit bis zu 12 Monaten) und Leasingverhältnissen von geringem Wert (zugrunde liegender einzelner Vermögenswert mit Neuwert von weniger als 5 Tsd. EUR). 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

	2025			2024		
Tsd. EUR	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	87.263	-43.883	43.379	89.908	-38.612	51.296
Zugänge	7.926	-9.460	-1.534	1.904	-10.777	-8.873
Abgänge	-20.847	20.754	-94	-5.843	5.829	-14
Währungsänderung	-1.466	481	-984	1.293	-322	971
Stand 31.12.	72.876	-32.108	40.768	87.263	-43.883	43.379

Nutzungsrechte nach Anlagenklasse

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Mietverträge für Geschäfts- und Büroräume	39.852	42.203	-5,6%
KFZ	906	1.137	-20,3%
IT	10	39	-73,1%
Gesamt	40.768	43.379	-6,0%

Der Zugang resultiert mehrheitlich aus dem neuen Mietvertrag für den Hauptsitz der PATRIZIA SE in der Fuggerstrasse 20 in Augsburg.

Im Jahr 2025 wie auch im Jahr 2024 reduzierten sich die Nutzungsrechte im Wesentlichen aufgrund von planmäßigen Abschreibungen über die Vertragslaufzeit der Mietverträge von Geschäfts- und Büroräumen.

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 31.12.2025

Tsd. EUR	Buchwert	Gesamtbetrag	2026	2027 - 2030	2031+
Leasingverbindlichkeiten	46.863	54.212	7.894	28.818	17.501

Fälligkeiten der nicht diskontierten Leasingverbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2024

Tsd. EUR	Buchwert	Gesamtbetrag	2025	2026 - 2029	2030+
Leasingverbindlichkeiten	48.127	54.542	9.201	26.895	18.446

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 länderspezifischen laufzeitadäquaten Grenzfremdkapitalzinssatz. Der Grenzfremdkapitalzinssatz orientiert sich an dem länderspezifischen laufzeitadäquaten 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.

Im Geschäftsjahr 2025 hat der verwendete Grenzfremdkapitalzinssatz eine Bandbreite von 0,90% bis 4,37% (2024: Bandbreite von 0,90% bis 5,94%).

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	2025	2024	Veränderung
Abschreibung Nutzungsrechte	-9.460	-10.777	-12,2%
Zinsaufwand Leasingverbindlichkeiten	-1.643	-1.757	-6,5%
Aufwand für kurzfristige und geringwertige Leasingverhältnisse	-453	-527	-14,1%
Erträge aus Untermietverhältnissen	1.469	1.423	3,2%
Gesamtsumme	-10.087	-11.639	-13,3%

Die Abschreibungen der Nutzungsrechte teilt sich wie folgt auf:

Abschreibung Nutzungsrechte

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Anmietverträge für Geschäfts- und Büroräume	8.643	9.770	-11,5%
KFZ-Verträge	788	972	-18,9%
IT-Verträge	28	38	-25,2%
Außerplanmäßige Abschreibung auf Anmietverträge	0	-3	100,0%
Gesamt	9.460	10.777	-12,2%

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich in der Berichtsperiode auf 9.972 Tsd. EUR (2024: 11.215 Tsd. EUR).

Nachstehend sind die nicht diskontierten potenziellen zukünftigen Zahlungsmittelabflüsse aufgeführt, die nicht bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten berücksichtigt worden sind.

Nicht diskontierte potenzielle zukünftige Zahlungsmittelabflüsse, die nicht bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten berücksichtigt worden sind

Tsd. EUR	2025	2024
Potenzielle zukünftige Zahlungsmittelabflüsse aufgrund von		
Verlängerungsoptionen	14.914	26.931
Leasingverhältnisse, die vereinbart sind, aber noch nicht begonnen haben	0	13.996
Gesamt	14.914	40.927

4.5.5 Leasinggeber

Der Konzern vermietet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, überwiegend bestehend aus Immobilienportfolien, über die der Konzern die Beherrschung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit als Investment Manager gewonnen hat (vgl. Kapitel 4.6). Der Konzern hat diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft, da diese nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen.

Den Ausfallrisiken von Leasingforderungen trägt der Konzern durch die Bildung von Wertberichtigungen gemäß den Vorschriften des IFRS 9 in vollem Umfang Rechnung vgl. Kapitel 4.1.9.

Der Konzern hat 2025 aus diesen Immobilien Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von 11.354 Tsd. EUR (2024: 7.815 Tsd. EUR) erzielt.

Die folgende Tabelle stellt eine Fälligkeitsanalyse der zukünftigen nicht diskontierten unkündbaren Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen dar, die nach dem Abschlussstichtag erhalten werden.

Fälligkeitsanalyse mit den nach dem Abschlussstichtag zu erhaltenden, nicht diskontierten unkündbaren Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen.

Tsd. EUR	2025	2024
Weniger als 1 Jahr	9.352	10.380
1 bis 2 Jahre	6.122	5.483
2 bis 3 Jahre	4.369	4.786
3 bis 4 Jahre	3.564	3.872
4 bis 5 Jahre	3.119	3.427
Mehr als 5 Jahre	5.402	9.157
Gesamt	31.928	37.105

4.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen sich zum Abschlussstichtag wie folgt dar:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Tsd. EUR	2025	2024
Stand 01.01.	275.413	246.481
Zugang	-52	25.854
Zugang Konsolidierungskreis	0	11.870
Abgang	0	-251
Marktwertveränderungen	36	-7.028
Währungsumrechnungseffekt	3.875	-1.513
Endbestand 31.12.	279.272	275.413

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien repräsentieren überwiegend Immobilienportfolien, über die der Konzern die Beherrschung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit als Investment Manager gewonnen hat.

Der negative Zugang im Geschäftsjahr resultiert aus der nachträglichen Minderung der Herstellungskosten für Wohnimmobilien aus dem Vorjahr.

Der beizulegende Zeitwert hat sich im Geschäftsjahr um 36 Tsd. EUR (2024: -7.028 Tsd. EUR) geändert und wurde ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung separat ausgewiesen. Die ergebniswirksame Veränderung ist nicht realisiert.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Nutzungsarten der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und der zugrundeliegenden Bewertungstechniken.

Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

Nutzungsart	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Wohnimmobilien	Ertragswertverfahren durch externen Gutachter	Mieterlöse von 15,14 EUR/m ² bis 21,68 EUR/m ² (2024: von 17,93 EUR/m ² bis 20,22 EUR/m ²), Instandhaltungskosten von 14,00 EUR/m ² (2024: 12,00 EUR/m ²), Kapitalisierungsfaktor von 29,37x bis 30,11x (2024: von 29,82x bis 30,20x) Kapitalisierungszinssatz von 3,00% bis 3,10% (2024: von 3,00% bis 3,05%), Mietausfallwagnis von 2% (2024: von 2% bis 3%)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn - die Mieterlöse höher (niedriger) wären - die Instandhaltungskosten niedriger (höher) wären - der Kapitalisierungsfaktor niedriger (höher) wäre - der Kapitalisierungszinssatz niedriger (höher) wäre - das Mietausfallwagnis niedriger (höher) wäre
Büro- und Geschäftsimmobilien	Ertragswertverfahren durch externen Gutachter	Mieterlöse pro Monat von 21 EUR/m ² bis 28 EUR/m ² (2024: 21 EUR/m ² bis 28 EUR/m ²), durchschnittliche Instandhaltungskosten pro Jahr von 9,26 EUR/m ² bis 10,68 EUR/m ² (2024: von 10,29 EUR/m ² bis 10,68 EUR/m ²), Kapitalisierungsfaktor von 18,51x bis 21,64x (2024: von 19,00x bis 22,10x), Kapitalisierungszinssatz von 2,7% bis 3,25% (2024: von 2,7% bis 3,2%) und Mietausfallwagnis unverändert 4%	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn - die Mieterlöse höher (niedriger) wären - die Instandhaltungskosten niedriger (höher) wären - der Kapitalisierungsfaktor niedriger (höher) wäre - der Kapitalisierungszinssatz niedriger (höher) wäre - das Mietausfallwagnis niedriger (höher) wäre
Logistikimmobilien	Ertragswertverfahren durch externen Gutachter	Mieterlöse pro Monat von 7,09 EUR/m ² bis 14,31 EUR/m ² (2024: von 5,97 EUR/m ² bis 13,17 EUR/m ²), Durchschnittliche Restmietdauer 4,8 Jahre (2024: 5,5 Jahre) und Nettorendite 5,95% (2024: 6,22%)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn - die Mieterlöse höher (niedriger) wären - Nettorendite höher (niedriger) wäre - die Instandhaltungskosten niedriger (höher) wären

Zwischen all diesen nicht beobachtbaren Inputs sind Wechselbeziehungen möglich, da sie von den Marktbedingungen bestimmt werden. Aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge sind diese aber nicht quantifizierbar. Die Auswirkungen auf die Bewertung werden durch die Wechselbeziehung zwischen zwei nicht beobachtbaren Inputs abgeschwächt, die sich in eine Richtung bewegen. So können beispielsweise gesteigerte Mieterlöse durch einen erhöhten Kapitalisierungsfaktor bzw. Kapitalisierungszinssatz kompensiert werden, was zu keiner Nettoauswirkung auf die Bewertung führt. Wenn sich die Inputs jedoch in entgegengesetzte Richtungen bewegen (Steigerung Mieterlöse und Reduzierung Kapitalisierungsfaktor bzw. Kapitalisierungszinssatz) können sie die Nettoauswirkung auf die Bewertung verstärken.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Überleitung des Anfangsbestands auf den Endstand der beizulegenden Zeitwerte von Level 3 nach Nutzungsarten für das Geschäftsjahr 2025. Für die Darstellung der Überleitung des beizulegenden Zeitwerts nach Nutzungsarten für das Geschäftsjahr 2024 verweisen wir auf den obigen Anlagespiegel, aus dem die Überleitung, für die im Jahr 2024 alleinige Nutzungsart „Wohnimmobilien“ hervorgeht.

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte des Levels 3 - 31.12.2025

Tsd. EUR	Wohnimmobilien	Büro- und Geschäftsimmobilien	Logistikimmobilien
Stand 01.01.	127.987	82.800	64.626
Zugang	-52	0	0
Marktwertveränderungen	-1.808	-1.170	3.014
Währungsumrechnungseffekt	0	0	3.875
Endbestand 31.12.	126.127	81.630	71.515

Die vom Konzern als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden grundsätzlich vermietet (vgl. Kapitel 4.5 Leasingverhältnisse). Die Wohnimmobilien wurden zum Juli 2024 fertiggestellt. Die Vermietung für diese Immobilien begann ab August 2024. In den aktivierten Herstellungskosten aus 2024 sind Fremdkapitalkosten von 1.306 Tsd. EUR enthalten, deren Finanzierungskostensatz jeweils bei 3,53% und 3,81% lag.

In der Berichtsperiode wurden Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von 11.354 Tsd. EUR (2024: 7.815 Tsd. EUR) und direkte betriebliche Aufwendungen in Höhe von 1.918 Tsd. EUR (2024: 921 Tsd. EUR) erfasst.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind im Wesentlichen durch Grundpfandrechte zu Gunsten von Kreditgebern belastet.

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 bei Zugang zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und anschließend zum beizulegenden Zeitwert, Wertänderungen beeinflussen das Periodenergebnis des Konzerns. Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist daher gemäß der Bewertungshierarchie des IFRS 13 insgesamt dem Level 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. Auch durch kurzfristig mögliche Entwicklungen könnte sich der Wert der Immobilienvermögenswerte verringern und die Ertragslage verschlechtern.

4.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Tsd. EUR	2025			2024		
	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	42.215	-15.382	26.833	29.715	-15.135	14.580
Zugänge	180	-4.487	-4.308	15.609	-3.607	12.002
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	-3	-17	-20
Abgänge	-3.089	2.944	-145	-3.664	3.450	-214
Währungsänderung	-1.039	153	-886	558	-73	485
Stand 31.12.	38.267	-16.772	21.495	42.215	-15.382	26.833

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 zwischen drei bis 13 Jahre.

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.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung sind den CGUs zugeordnet (im Wesentlichen der CGU „Core Business“ oder andere CGU). Die Wertminderungsprüfung erfolgt als Teil der CGU (vgl. Kapitel 4.2 „Geschäfts- oder Firmenwert“).

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

	2025	2024
Tsd. EUR	Buchwerte	Buchwerte
Stand 01.01.	3.132	40.412
Zugänge	616	141.555
Ergebnisfortschreibungen	149	-11.996
Dividenden	-108	0
Wertminderungen	-447	14
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	-165.918
Abgänge	-657	-918
Währungsänderung	-80	-17
Stand 31.12.	2.606	3.132

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

Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Mercury Lux S.à r.l.	0	-14.827	100,0%
Eagle S.p.A	0	1.468	-100,0%
PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD	198	289	-31,8%
Evana AG	-32	-287	88,7%
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	-16	1.487	-101,1%
Sonstige	0	-127	100,0%
Gesamt	149	-11.996	101,2%

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 (vgl. Kapitel 4.27).

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

Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

Gesellschaft	Sitz	Anteil	31.12.2025	31.12.2024
			Buchwerte Tsd. EUR	Buchwerte Tsd. EUR
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	10,10%	202	875
Evana AG	Saarbrücken	24,62%	308	538
Cognotekt GmbH	Köln	35,67%	0	0
ASK PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester	50,00%	413	434
PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD	Sydney	50,00%	1.289	1.257
SUSTAINABLE FUTURE VENTURES LIMITED	London	50,00%	394	28
Gesamt			2.606	3.132

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% 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. Andererseits ist die Maßgeblichkeitsvermutung widerlegbar, wenn trotz eines Stimmrechtsanteils von 20% oder 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 (vgl. Kapitel 4.1.2).

Bei der PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD und der ASK PATRIZIA (GQ) LLP handelt es sich um Gemeinschaftsunternehmen. 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 den assoziierten Unternehmen PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS, Evana AG, Cognotekt GmbH und SUSTAINABLE FUTURE VENTURES LIMITED verzichtet. Nur die erweiterten Finanzinformationen zu dem Gemeinschaftsunternehmen PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD werden aufgeführt.

Für die einzeln unwesentlichen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen werden zusammengefasste Finanzinformationen ausgewiesen.

PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD

Die PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD ist ein Joint-Venture mit der Mitsui & Co., LTD, Tokyo, mit der Strategie Investitionen in nachhaltige Infrastruktur im asiatisch-pazifischen Raum auszubauen. Die PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD erbringt hierbei Beratungsleistungen für Fondsmanager.

Ziel ist es, in nachhaltige Infrastrukturprojekte in den Schlüsselmärkten Australien, Japan, Singapur, Südkorea, Neuseeland und Taiwan sowie in ausgewählte asiatische Schwellenländer zu investieren.

Im Rahmen ihrer Beteiligung an der PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD unterliegt die PATRIZIA den üblichen immobilien- und fondsspezifischen Risiken.

Die zusammengefassten Finanzinformationen zur PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD sind nachfolgend angegeben.

Zusammengefasste Finanzinformationen der PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD

Tsd. EUR	2025	2024
Kurzfristige Vermögenswerte	2.835	2.915
Langfristige Vermögenswerte	880	1.129
Kurzfristige Schulden	384	411
Langfristige Schulden	753	1.118
Umsatzerlöse	1.985	1.737
Jahresergebnis	380	308
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	380	308
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.599	1.729
Kurzfristige finanzielle Schulden (mit Ausnahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen)	0	0
Langfristige finanzielle Schulden (mit Ausnahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen)	0	0
Planmäßige Abschreibungen und Amortisationen	126	141
Zinserträge	0	3
Zinsaufwendungen	0	0
Ertragsteueraufwendungen	163	132
Erhaltene Dividenden	108	0

Der dem PATRIZIA-Konzern zustehende Anteil am Ergebnis der PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD beträgt im Berichtszeitraum 198 Tsd. EUR (2024: 289 Tsd. EUR).

Überleitungsrechnung von den dargestellten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligung an der PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD

Tsd. EUR	2025	2024
Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens	2.578	2.514
Beteiligungsquote des Konzerns	50,00%	50,00%
Sonstige Anpassungen	0	0
Buchwert der Konzernbeteiligung	1.289	1.257

Zusammengefasste Finanzinformationen der einzeln unwesentlichen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen

Die nachstehende Tabelle präsentiert in aggregierter Form den Buchwert und Anteil am Gewinn oder Verlust, sonstigen Ergebnis sowie Gesamtergebnis, der einzeln nicht wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen.

Zusammengefasste Finanzinformationen der Gemeinschaftsunternehmen, die einzeln nicht wesentlich sind

Tsd. EUR	2025	2024
Gewinn oder Verlust aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	0	-2
Gewinn oder Verlust nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	0	-2
Buchwert der Konzernbeteiligungen	413	434

Bei einem Gemeinschaftsunternehmen besteht eine Verpflichtung für mögliche Rückabwicklungskosten im Rahmen einer Projektentwicklung in Höhe von 3.725 Tsd. EUR (2024: 3.920 Tsd. EUR) bis 2029. Zum Stichtag kann nicht verlässlich eingeschätzt werden in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt es zu einem Ressourcenabfluss kommen könnte.

Die nachstehende Tabelle präsentiert in aggregierter Form den Buchwert und Anteil am Gewinn oder Verlust, sonstigen Ergebnis sowie Gesamtergebnis, der einzeln nicht wesentlichen assoziierten Unternehmen.

Zusammengefasste Finanzinformationen der assoziierten Unternehmen, die einzeln nicht wesentlich sind

Tsd. EUR	2025	2024
Gewinn oder Verlust aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-887	-1.050
Gewinn oder Verlust nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-887	-1.050
Buchwert der Konzernbeteiligungen	904	1.441

Für einzeln nicht wesentliche assoziierte Unternehmen hat der PATRIZIA Konzern im Geschäftsjahr 2025 Wertminderungen in Höhe von 447 Tsd. EUR (2024: 152 Tsd. EUR) und Wertaufholungen in Höhe von 0 Tsd. EUR (2024: 166 Tsd. EUR) vorgenommen.

Für eine bereits in 2023 auf 0 EUR abgeschriebene at-equity-bilanzierte Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen wurden für 2025 anteilige Verluste in Höhe von 8 Tsd. EUR (2024: 48 Tsd. EUR) und insgesamt aufgelaufene Gesamtverluste von 366 Tsd. EUR (2024: 358 Tsd. EUR) nicht im Ergebnis berücksichtigt.

Ein assoziiertes Unternehmen hat eine unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung für potenzielle Garantieverpflichtungen aus seinen Projektgesellschaften in Höhe von 25.131 Tsd. EUR (2024: 25.131 Tsd. EUR) ausgestellt.

Bei einem weiteren assoziierten Unternehmen besteht eine Verpflichtung zu finanziellen Nachschüssen in Höhe von 1.001 Tsd. EUR.

4.9 Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen nicht finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 620 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 1.321 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Vertragsvermögenswerte, welche durch den Erwerb der Whitehelm Capital bilanziert werden.

4.10 Vorräte

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

Vorräte

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	281	281
Gesamt	281	281

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 5.894.529 EUR (31. Dezember 2024: 6.122.608 EUR) zum Bilanzstichtag 86.457 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 86.229 Tsd. EUR) und ist in 86.456.947 auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt (31. Dezember 2024: 86.228.868).

Direktes Mutterunternehmen der PATRIZIA SE ist die First Capital Partner GmbH. Mutterunternehmen der First Capital Partner GmbH und somit ultimates Mutterunternehmen der PATRIZIA SE ist die we holding GmbH & Co. KG. Die First Capital Partner GmbH ist zum 31. Dezember 2025 mit 50.887.873 Stückaktien (31. Dezember 2024: 50.302.173 Stückaktien) beteiligt. Dies entspricht einem Anteil von 55,10% (31. Dezember 2024: 54,47%) an der PATRIZIA SE.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage veränderte sich von 83.534 Tsd. EUR zum 31. Dezember 2024 auf 88.402 Tsd. EUR zum 31. Dezember 2025. Die Veränderungen ergeben sich im Wesentlichen aufgrund der Übertragung von Aktien im Rahmen der M&A Transaktionen sowie dem Ansatz von anteilsbasierter Vergütung (IFRS 2).

Gewinnrücklagen

Die unter den Gewinnrücklagen ausgewiesene gesetzliche Rücklage in Höhe von 505 Tsd. EUR zum 31. Dezember 2025 hat sich gegenüber der Vorperiode nicht verändert.

Eigene Aktien

In der Berichtsperiode veränderte sich, aufgrund der erfolgten Übertragung, die Anzahl der eigenen Aktien auf 5.894.529 Stück und deren Gesamtwert auf 97.060.609 EUR.

Eigene Aktien - 31.12.2025

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR ¹	Gesamtwert in EUR
Stand 01.01.	6.122.608		98.791.729
Verkauf und Übertragung von Aktien	-228.079	7,59	-1.731.120
Endbestand²	5.894.529		97.060.609

¹ Durchschnittskurs pro Aktie in EUR aus mehreren Aktienrückkäufen/-verkäufen (inkl. Transaktionskosten im Rahmen von Aktienrückkaufprogrammen)

² Der Gesamtwert der eigenen Aktien ermittelt sich aus der Aufsummierung aller Aktienrückkäufe, abzüglich sämtlicher Veräußerungen von eigenen Aktien im Rahmen der Kaufpreiszahlungen von M&A-Transaktionen sowie Übertragungen an Führungskräfte

Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn reduzierte sich zum 31. Dezember 2025 von 806.912 Tsd. EUR im Vorjahr auf 795.708 Tsd. EUR, insbesondere, da die Höhe der Dividendenausschüttung über dem Periodenüberschuss für das Berichtsjahr lag.

Im Berichtsjahr wurde eine Bardividende in Höhe von 30.260 Tsd. EUR (2024: 29.318 Tsd. EUR) an die Aktionäre ausgeschüttet. Die Dividende pro Aktie betrug für das Geschäftsjahr 2024 0,35 EUR (2023: 0,34 EUR).

Nicht-beherrschende Gesellschafter

Zum 31. Dezember 2025 bestanden Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter in Höhe von 33.387 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 34.514 Tsd. EUR).

In der Berichtsperiode wurde den nicht-beherrschenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von -1.588 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: -10.488 Tsd. EUR) zugewiesen.

Bis zum 31. Dezember 2025 sind Ergebnisanteile durch nicht-beherrschende Gesellschafter in Höhe von 0 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 342 Tsd. EUR) entnommen worden. Es handelt sich hierbei um Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter, mit denen zum Teil auch Beschäftigungsverhältnisse bestehen.

Die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfällt im Wesentlichen auf die PATRIZIA German Residential Fund IV, Hamburg.

Die nicht-beherrschenden Anteile der PATRIZIA German Residential Fund IV zum 31. Dezember 2025 gliedern sich wie folgt auf:

Tsd. EUR	2025	2024
Beteiligungsquote nicht-beherrschender Gesellschafter	56,73%	56,73%
Anteil nicht-beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital	33.231	33.906
Anteil nicht-beherrschender Gesellschafter am Konzernergebnis	-674	-4.114

Die folgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen der German Residential Fund IV und entspricht den Beträgen vor konzerninternen Eliminierungen:

Zusammengefasste Finanzinformationen der Tochtergesellschaft PATRIZIA German Residential Fund IV

Tsd. EUR	2025	2024
Umsatz	4.246	1.231
Ergebnis nach Steuern	-1.189	-7.253
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-1.189	-7.253
Vom Ergebnis nach Steuern entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	-674	-4.114
Vom sonstigen Ergebnis entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0
Langfristige Vermögenswerte	126.948	128.508
Kurzfristige Vermögenswerte	5.527	4.859
Langfristige Schulden	-72.035	-71.997
Kurzfristige Schulden	-1.852	-1.594
Nettovermögen	58.588	59.777
Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	33.237	33.911
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	549	-1.190
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	52	25.544
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	39	25.880
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	640	-854
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.237	3.597
Gezahlte Dividenden an nicht-beherrschende Gesellschafter ¹	0	68

¹ In Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthalten.

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. Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte die Übertragung von leistungsorientierten Versorgungsplänen auf den Konzern im Zusammenhang mit dem Erwerb der TRIUVA. Die Leistungspläne umfassen im Wesentlichen Zusagen auf Altersruhegeld sowie teilweise vorgezogene Altersrente, Invalidenrente und Hinterbliebenenrente. Leistungsorientierte Pläne können den Konzern mit versicherungsmathematischen Risiken, wie z. B. dem Langlebigkeitsrisiko, Zinsrisiko und Währungsrisiko, belasten.

Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt 74 Personen (31. Dezember 2024: 76) über eine leistungsorientierte Zusage. Bei 30 dieser Personen (31. Dezember 2024: 32) 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	2025	2024
Stand per 01.01.	18.902	20.813
Laufender Dienstzeitaufwand	56	61
Neubewertungen	-2.716	-1.341
<i>davon aus der Änderung finanzieller Annahmen</i>	-2.015	-1.496
<i>davon aus der Änderung demographischer Annahmen</i>	0	0
<i>davon sonstige Änderungen/erfahrungsbedingte Änderungen</i>	-701	154
Zinsaufwand	639	637
Rentenzahlungen	-953	-1.267
Stand per 31.12.	15.929	18.902

Planvermögen zum beizulegenden Zeitwert

Tsd. EUR	2025	2024
Stand per 01.01.	0	341
Erträge/Aufwendungen aus dem Planvermögen (ohne Zinsen)	0	0
Zinserträge/Zinsaufwendungen	0	11
Beiträge zum Versorgungsplan/Arbeitgeberbeiträge	0	0
Rentenzahlungen/geleistete Zahlungen	0	-351
Unternehmenszusammenschlüsse/Übertragungen	0	0
Stand per 31.12.	0	0

Bei dem Planvermögen handelte es sich um eine Rückdeckungsversicherung für eine Pensionszusage eines ehemaligen Geschäftsführers, der im Jahr 2024 sein Eintrittsalter erreicht hat und demzufolge das Planvermögen ausbezahlt wurde.

Zusammensetzung der Nettoschuld aus leistungsorientierten Plänen

Tsd. EUR	2025	2024
Leistungsorientierte Verpflichtung (DBO)	15.929	18.902
Planvermögen zum beizulegenden Zeitwert	0	0
Nettoschuld	15.929	18.902

Versicherungsmathematische Annahmen

%	2025	2024
Diskontierungszinssatz	4,46	3,48
Gehaltstrend	0,00 / 3,00	0,00 / 3,00
Rententrend	1,00 / 2,00	1,00 / 2,00

¹ 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	31.12.2025		31.12.2024	
		Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Diskontierungszinssatz	+/- 0,50%	-884	977	-1.149	1.280
Gehaltstrend	+/- 0,50%	18	-18	27	-26
Rententrend	+/- 0,50%	597	-557	766	-693
Lebenserwartung	+/- 1 Jahr	712	-722	926	-926

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

Im Geschäftsjahr 2026 rechnet der Konzern mit einem Dienstzeitaufwand von 29 Tsd. EUR (2024 : 60 Tsd. EUR) und mit Zahlungen aufgrund der Pensionsverpflichtungen in Höhe von 947 Tsd. EUR (2024: 1.000 Tsd. EUR) sowie mit Beiträgen zum Planvermögen in Höhe von 0 Tsd. EUR (2024: 0 Tsd. EUR).

Die durchschnittliche Laufzeit der Pensionsverpflichtungen beträgt 12,0 Jahre (2024: 13,0 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 2025 auf 3.054 Tsd. EUR (2024: 4.087 Tsd. EUR).

Daneben bestehen Versorgungszusagen für die geschäftsführenden Direktoren und ehemaligen Vorstandsmitglieder im Rahmen von Unterstützungskassen. 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 Unterstützungskassen ist rückversichert. 2025 wurden insgesamt 49 Tsd. EUR (2024: 72 Tsd. EUR) an Beiträgen an die Unterstützungskassen für die geschäftsführenden Direktoren und ehemalige Vorstandsmitglieder abgeführt. Darüber hinaus wurden einem geschäftsführenden Direktor Zuschüsse zu einem Versorgungsplan in eine „Self-Invested Personal Pension“ in Höhe von insgesamt 26 Tsd. EUR (2024: 11 Tsd. EUR) gezahlt.

4.13 Langfristige Rückstellungen

Der Konzern weist zum 31. Dezember 2025 keine langfristigen Rückstellungen aus.

Langfristige Rückstellungen 2024

Tsd. EUR	01.01.2024	Auflösung	Inanspruch- nahme	Umgliederung	Zinseffekt	Währungs- änderung	31.12.2024
Sonstige langfristige Rückstellungen	480	-216	-370	0	94	13	0
Langfristige Rückstellungen aus Reorganisationskosten	173	-71	-116	0	14	0	0
Langfristige Rückstellungen Prozessrisiken	1.121	0	-52	-1.092	23	0	0
Gesamt	1.774	-287	-539	-1.092	131	13	0

Die Umgliederung der Rückstellungen betrifft eine Ausweisänderung zwischen langfristigen und kurzfristigen Rückstellungen.

4.14 Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2025 49.079 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 50.296 Tsd. EUR). Es handelt sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von 25.936 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 24.986 Tsd. EUR), sowie Put-Optionen in Höhe von 18.050 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 19.329 Tsd. EUR). Zudem sind weitere wesentliche Bestandteile die langfristige Komponente des Führungskräftebeteiligungsmodells (vgl. Kapitel 7.1), sowie sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten (vgl. Kapitel 4.1.11).

4.15 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr 2025 haben sich wie folgt entwickelt:

Sonstige Rückstellungen 2025

Tsd. EUR	01.01.2025	Zuführung	Auflösung	Inanspruch- nahme	Umgliederung	Währungs- änderung	31.12.2025
Rückstellungen Prozessrisiken	4.660	1.203	-159	-1.501	-5	0	4.198
Rückstellungen Freistellungsverpflichtungen	63	0	0	0	0	0	63
Rückstellungen aus Reorganisationskosten	13.171	6.307	-5.847	-4.756	0	-198	8.678
Leistungen an Arbeitnehmer	4.477	3.166	-0	-3.884	0	-68	3.691
Gesamt	22.371	10.677	-6.006	-10.140	-5	-266	16.630

Sonstige Rückstellungen 2024

Tsd. EUR	01.01.2024	Zuführung	Veränderungen Konsolidierungskrei- s	Auflösung	Inanspruch- nahme	Umgliederung	Währungs- änderung	31.12.2024
Rückstellungen Prozessrisiken	11.166	0	0	-5.981	-1.618	1.092	0	4.660
Rückstellungen Freistellungsverpflichtungen	63	0	0	0	0	0	0	63
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	268	0	0	0	-275	0	7	0
Rückstellungen aus Reorganisationskosten	14.506	12.118	0	-2.527	-10.987	0	61	13.171
Leistungen an Arbeitnehmer	4.227	2.267	-15	-26	-1.960	0	-15	4.477
Gesamt	30.230	14.385	-15	-8.534	-14.840	1.092	53	22.371

Die Rückstellungen aus Prozessrisiken betreffen den kurzfristigen Anteil der Prozessrisiken aus Rechtsstreitigkeiten aus Immobilienprojekten.

Die Zuführung in der laufenden Periode in der Position „Rückstellungen aus Reorganisationskosten“ resultieren aus der Straffung der Organisationsstruktur im Rahmen der Strategie 2030 (vgl. Kapitel 4.26).

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

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 Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	32.984	37.246
Verbindlichkeiten aus variablen Gehaltsbestandteilen und sonstigen Personalkosten	24.286	23.315
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	2.175	5.158
Zinsen für Darlehen	1.774	1.140
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	1.504	1.381
Verbindlichkeiten aus nachlaufenden Kosten für veräußerte Objekte	472	528
Kreditorische Debitoren	1.157	845
Abschluss- und Prüfungskosten	594	691
Sonstige	9.090	13.259
Gesamt	74.037	83.562

Die Position „Sonstige“ setzt sich in Wesentlichen aus Verbindlichkeiten aus erhaltene Mietkautionen 1.044 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 884 Tsd. EUR), Verbindlichkeiten aus Nebenkostenvorauszahlungen 930 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 881 Tsd. EUR), Verbindlichkeiten aus Mindestgarantiedividenden 1.696 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 1.696 Tsd. EUR) und Personalverbindlichkeiten 4.026 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 8.714 Tsd. EUR) zusammen.

4.17 Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten

Unter den sonstigen kurzfristigen nicht finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von 9.747 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 9.221 Tsd. EUR) werden im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern ausgewiesen.

4.18 Steuern

4.18.1 Kurzfristige Steueransprüche

Unter den kurzfristigen Steueransprüchen in Höhe von 33.921 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 27.012 Tsd. EUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Erstattungsansprüche aus Kapitalertragsteuer bilanziert.

4.18.2 Ertragsteuerschulden

Die Ertragsteuerschulden in Höhe von 17.783 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 10.835 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer und ausländischer Tochtergesellschaften.

4.18.3 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.

4.18.4 Latente Steuern

Nachfolgend werden die wesentlichen aktiven und passiven latenten Steuern und deren Entwicklung dargestellt:

Latente Steuern/Latente Steuerschulden

Tsd. EUR	31.12.2025 aktivisch	31.12.2025 passivisch	31.12.2024 aktivisch	31.12.2024 passivisch
Fondsverwalterverträge	0	18.792	0	23.709
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	287	1.414	21	1.299
Anlagevermögen	3.861	1.522	3.871	952
Beteiligungen	941	7.718	611	68.735
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	1.995	1.677	3.552	1.602
Leasing	1.539	1	1.194	6
Sonstige	883	113	2.366	704
Gesamt	9.507	31.236	11.615	97.007

Der Rückgang der passiven latenten Steuern auf Beteiligungen entfällt überwiegend auf die Dawonia Exit Carry Ansprüche.

Änderungen an den vertraglichen Rahmenbedingungen i.Z.m. dem Dawonia Investment machten eine Neubeurteilung der erwarteten ertragsteuerlichen Folgen aus der Realisation der Carry Ansprüche erforderlich. PATRIZIA hält es nach ausführlicher Prüfung aller einschlägigen Rechtsquellen für wahrscheinlich, dass die in den nächsten Jahren zu erwartende Realisation der Exit-Carry Ansprüche zu einer begünstigten Besteuerung im mittleren einstelligen Millionenbereich führen wird und hat dies bei der Bewertung und Bilanzierung der latenten Steuern entsprechend berücksichtigt.

Eine abweichende, aus unserer Sicht unwahrscheinliche Sichtweise der vollständigen Besteuerung der realisierten Carry Ansprüche mit deutscher Körperschaft- und Gewerbesteuer kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit der Realisation der Exit-Carry-Berechtigung hat PATRIZIA ab 2026 das Recht einen Teil zu realisieren und entsprechende Zahlungen in Höhe von rund 49 Mio. EUR vor Steuern pro Jahr bis zum Jahr 2029 sowie bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen die Möglichkeit, eine weitere Zahlung in derselben Höhe im Jahr 2031 zu erhalten.

Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von 15.761 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 2.751 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 195.931 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 168.687 Tsd. EUR), auf die aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden. Die Möglichkeit einer wesentlichen Änderung der zugrundeliegenden Profitabilitätsannahmen hinsichtlich der steuerlichen Nutzbarkeit hält der Konzern für unwahrscheinlich. Auch diese Verluste können größtenteils auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Die zu versteuernden temporären Differenzen aus Beteiligungen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern erfasst wurden, belaufen sich auf 270.385 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 262.351 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 Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können.

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

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

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

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

4.18.5 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	2025	2024	Veränderung
Tatsächliche Ertragsteuern	-10.504	-6.773	-55,1%
Latente Steuern	8.990	5.742	56,6%
Ertragsteuern	-1.513	-1.031	-46,7%

Die latenten Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung resultieren im Wesentlichen aus der Veränderung temporärer Differenzen, die zu einem großen Teil durch die Abschreibungen von Fondsverwalterverträgen ausgelöst werden.

Die tatsächlichen Ertragsteuern enthalten einen Steuerertrag für Vorjahre in Höhe von 2.583 Tsd. EUR (2024: 1.708 Tsd. EUR).

4.18.6 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	2025			2024		
	vor Steuern	Steuern	Netto	vor Steuern	Steuern	Netto
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-5.363	0	-5.363	5.419	0	5.419
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	-1.852	55.414	53.562	-35.161	5.212	-29.948
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)	2.716	-953	1.762	1.342	-431	911
Gesamt	-4.500	54.461	49.961	-28.400	4.782	-23.618

4.18.7 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% (2024: 32,10%) ergibt. Der Ertragssteuersatz setzt sich aus 15,00% Körperschaftsteuer, hierauf 5,50% Solidaritätszuschlag sowie 16,28% Gewerbesteuer zusammen:

Steuerliche Überleitungsrechnung

Tsd. EUR	2025	2024
IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern	17.893	3.411
Darauf erwarteter Ertragsteueraufwand	-5.744	-1.095
Steuerfreie Erträge	212	1.988
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	-1.976	-506
Steuersatzunterschiede	3.094	4.042
Veränderung aktiver latenter Steuern auf Verluste	-4.382	-8.724
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	3.925	2.259
Periodenfremde Effekte	2.861	657
Steuersatzänderungen	1.183	0
Sonstige Steuereffekte	-687	347
Ertragsteuern	-1.513	-1.031

Der Effekt der Steuersatzänderungen ergibt sich aus der Absenkung des Körperschaftsteuersatzes in Deutschland beginnend ab dem Jahr 2028 und einer entsprechenden Neubewertung der latenten Steuern.

4.19 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse

Tsd. EUR	2025	2024
Erlöse aus Management Services	242.291	241.611
Verwaltungsgebühren	227.195	221.002
Leistungsabhängige Gebühren	7.682	6.101
Transaktionsgebühren	7.414	14.507
Verkaufserlöse aus Principal Investments	0	9
Mieterlöse	12.859	9.269
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	367	338
Sonstige	2.898	4.440
Umsatzerlöse	258.416	255.667

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.

4.19.1 Erlöse aus Management Services

Die Erlöse aus Management Services unterteilen sich regelmäßig wie folgt:

Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)

Verwaltungsgebühren enthalten die Vergütungen für Dienstleistungen wie Asset-, Fund- und Portfolio Management für Real Assets 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 und Infrastruktur) 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 2025 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 227.195 Tsd. EUR vereinnahmt (2024: 221.002 Tsd. EUR). Durch das stabile Niveau der AUM konnten die Verwaltungsgebühren insgesamt konstant gehalten werden. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die wiederkehrenden Verwaltungsgebühren um 2,8%, was im Wesentlichen auf Nachvergütungsgebühren zurückzuführen ist.

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 in der Regel bereits feststeht, sind mit diesen variablen Gegenleistungen keine wesentlichen Unsicherheiten verbunden.

Diese Gebühren betrugen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 7.414 Tsd. EUR (2024: 14.507 Tsd. EUR; -48,9%). Dabei sind den Ankäufen 3.857 Tsd. EUR (2024: 9.537 Tsd. EUR; -59,6%) und den Verkäufen 3.557 Tsd. EUR (2024: 4.970 Tsd. EUR; -28,4%) zuzurechnen. Die negative Entwicklung der Transaktionsgebühren und das insgesamt niedrige Gesamtniveau ist auf das weiterhin anspruchsvolle Marktumfeld zurückzuführen.

Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)

Leistungsabhängige Gebühren erhält PATRIZIA unter anderem, wenn die Performance des Investmentvehikels definierte Zielrenditen überschritten hat oder sich besser als seine Benchmark entwickelt. 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.

Erhöhte leistungsabhängige Gebühren bei einzelnen Investmentvehikeln im Jahr 2025 waren ursächlich für den Anstieg um 25,9% auf 7.682 Tsd. EUR (2024: 6.101 Tsd. EUR).

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.

4.19.2 Umsatzerlöse aus Nebenkosten

Umsatzerlöse 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.

4.19.3 Mieterlöse

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2025 Mietererlöse von 12.859 Tsd. EUR generiert (2024: 9.269 Tsd. EUR). Darin enthalten sind Mieterlöse aus den als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien sowie Leasingerträge (Mieterträge) gemäß IFRS 16. Der Anstieg der Mieterlöse insgesamt resultiert im Wesentlichen auf der Erhöhung der als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien und der damit verbundenen ganzjährigen Vermietung im Geschäftsjahr 2025.

4.19.4 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 Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

Tsd. EUR	2025	2024
Zu einem Zeitpunkt übertragene Produkte/Services	15.096	20.617
Über einen Zeitraum übertragene Produkte/Services	230.460	225.781
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	245.556	246.398

4.19.5 Vertragssalden

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

Vertragssalden

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73.645	98.518
Vertragsvermögenswerte	620	1.321
Vertragsverbindlichkeiten	166	193

Vertragsvermögenswerte betreffen im Wesentlichen sonstige langfristige nicht-finanzielle Vermögenswerte, welche durch den Erwerb der Whitehelm Capital in 2023 bilanziert und über fünf Jahre abgeschrieben werden. Die Abschreibungen betrugen im laufenden Geschäftsjahr 2025 647 Tsd. EUR (2024: 1.048 Tsd. EUR).

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 2025 überwiegend als Umsatz erfasst. Die zum Bilanzstichtag bestehenden Vertragsverbindlichkeiten haben eine erwartete Laufzeit von einem Jahr oder weniger.

4.20 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 2025 wurden keine Bestandsveränderungen verbucht.

4.21 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Erträge aus entfallenen Verpflichtungen	6.657	17.955	-62,9%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	3	15.232	-100,0%
Erträge aus Sachbezügen	851	1.283	-33,7%
Erträge aus einem Unternehmenserwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	0	12	-100,0%
Erträge aus Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten und Schadenersatzleistungen und Transaktionskosten	1.072	37	>1.000,0%
Übrige	2.729	2.009	35,8%
Gesamt	11.311	36.527	-69,0%

Die Reduzierung der Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus der im Vorjahr erfassten Auflösung von Rückstellungen aus Prozessrisiken auf Grund eines abgeschlossenen Vergleiches sowie aus der im Vorjahr erfassten Auflösung von Verbindlichkeiten aus variablen Gehaltsbestandteilen und Tantiemen.

Der Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 3 Tsd. EUR (2024: 15.232 Tsd. EUR). Der hohe Ertrag im Vorjahr auf dieser Position resultiert im Wesentlichen aus der Entkonsolidierung des temporär auf der Bilanz gehaltenen Infrastrukturfonds PATRIZIA European Infrastructure Fund III SCSp in Höhe von 14.041 Tsd. EUR.

Die Steigerung der Position „Übrige“ auf 2.729 Tsd. EUR (2024: 2.009 Tsd. EUR) ist maßgeblich auf die Steuererstattung von Vorperioden zurückzuführen.

4.22 Materialaufwand

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

Materialaufwand

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Renovierungs- und Baukosten	972	85	>1.000,0%
Nebenkosten	789	-131	702,1%
Instandhaltungskosten	1.074	994	8,0%
Gesamt	2.835	948	198,9%

4.23 Aufwand für bezogene Leistungen

Die Position Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 15.666 Tsd. EUR (2024: 16.496 Tsd. EUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für externe Labelfonds in Höhe von 15.653 Tsd. EUR (2024: 16.372 Tsd. EUR), für die im Wesentlichen die PATRIZIA Real Assets Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. Die Reduzierung der Position Aufwand für bezogene Leistungen resultiert im Wesentlichen aus geringeren enthaltenen transaktionsbedingten Beratungskosten für An- und Verkäufe in Höhe von 5 Tsd. EUR (2024: 124 Tsd. EUR), insbesondere aufgrund reduzierter Fondsmanagementdienstleistungen für externe Labelfonds.

4.24 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Löhne und Gehälter	121.715	131.629	-7,5%
davon Bewertung von Phantom Shares	38	-3	>1.000,0%
davon Aktienbasierte Vergütung	5.916	4.460	32,6%
Sozialabgaben	20.598	19.308	6,7%
Gesamt	142.313	150.936	-5,7%

Zum 31. Dezember 2025 beschäftigte PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (Vollzeitäquivalente, FTE) umgerechnet 816 Mitarbeiter im Vergleich zu 887 Mitarbeiter im Vorjahr.

Der Personalaufwand ist um -5,7% auf 142.313 Tsd. EUR (2024: 150.936 Tsd. EUR) aufgrund der Verringerung der Mitarbeiterzahl gesunken.

In Bezug auf die Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Phantom Shares (LTI) ergab sich im Berichtszeitraum in Korrelation mit dem gestiegenen Aktienkurs der PATRIZIA SE im Jahr 2025 ein Aufwand in Höhe von 38 Tsd. EUR (2024: Ertrag 3 Tsd. EUR).

Für die aktienbasierte Vergütungsvereinbarung für Führungskräfte wurde ein Aufwand in Höhe von 5.916 Tsd. EUR (2024: 4.460 Tsd. EUR) erfasst. Für weitere Angaben zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts dieser Vergütungskomponente vgl. Kapitel 7.1.2 des Konzernanhangs.

Hinsichtlich der Kosten der Altersversorgung vgl. Kapitel 4.12.2 im Konzernanhang.

4.25 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	17.383	22.454	-22,6%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	15.057	16.083	-6,4%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	5.731	4.566	25,5%
Sonstige Steuern	341	448	-23,8%
KFZ- und Reisekosten	6.615	7.143	-7,4%
Werbekosten	2.380	3.544	-32,9%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	2.306	4.771	-51,7%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	5.068	4.781	6,0%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	989	669	47,7%
Kosten für Management Services	1.766	2.999	-41,1%
Freistellungen/Erstattungen	1.940	1.375	41,1%
Spenden	474	554	-14,3%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	8	-100,0%
Sonstige	6.786	13.244	-48,8%
Gesamt	66.838	82.639	-19,1%

Die Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 17.383 Tsd. EUR (2024: 22.454 Tsd. EUR) entwickelten sich rückläufig im Wesentlichen durch gesunkene sonstige Beratungskosten aufgrund des im Jahr 2023 initiierten und noch laufenden Kostensenkungsprogramms und der Fokussierung der PATRIZIA auf Kosteneffizienz.

Die Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten beinhalten unter anderem:

Kosten im Zusammenhang mit personalbezogener Beratung in Höhe von 1.295 Tsd. EUR (2024: 1.612 Tsd. EUR)
Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 2.454 Tsd. EUR (2024: 2.491 Tsd. EUR)
Projektbezogene Beratungsleistungen im Rahmen der Digitalisierung sowie Kosten der erstmaligen Prüfung, Erwerb und Einsatz neuer Technologien in Höhe von 257 Tsd. EUR (2024: 491 Tsd. EUR)
Steuerberatungskosten in Höhe von 1.321 Tsd. EUR (2024: 1.624 Tsd. EUR)
An die Fonds weiterberechenbare Kosten in Höhe von 2.278 Tsd. EUR (2024: 1.356 Tsd. EUR)
Kosten im Zusammenhang mit Balance Sheet Investments in Höhe von 860 Tsd. EUR (2024: 1.794 Tsd. EUR)

Die IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf, Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten, KFZ- und Reisekosten und Werbekosten wurden im Wesentlichen durch die Fokussierung der PATRIZIA auf Kosteneffizienz reduziert.

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

Die Position „Sonstige“ reduzierte sich im Wesentlichen durch die Fokussierung der PATRIZIA auf Kosteneffizienz sowie im Vorjahr erfasste ergebniswirksame Anpassungen einer Erstkonsolidierung.

4.26 Erträge aus der Reorganisation und Reorganisationsaufwand

Der Reorganisationsaufwand in Höhe von 7.947 Tsd. EUR (2024: 13.502 Tsd. EUR) steht im Zusammenhang mit der Anpassung der Organisationsstruktur als Teil der Strategie 2030 und betrifft im Wesentlichen Personalaufwand. Der Reorganisationsaufwand aus dem Vorjahr resultierte aus einer vorhergehenden Überprüfung der Kostenbasis und betraf ebenfalls überwiegend Personalaufwand.

Die Erträge aus Reorganisation in Höhe von 5.847 Tsd. EUR (2024: 2.598 Tsd. EUR) betreffen Auflösungen nicht verbrauchter Reorganisationsrückstellungen.

4.27 Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen und Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Abschreibungen und Wertminderungen

Tsd. EUR	2025	2024	Veränderung
Abschreibungen Fondsverwalterverträge und Lizenzen	11.008	11.049	-0,4%
Abschreibungen Nutzungsrechte	9.460	10.777	-12,2%
Abschreibungen auf Software und BGA	6.132	5.439	12,7%
Abschreibungen sonstige Rechte und Werte	688	1.090	-36,9%
Wertminderungen von Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	447	-14	>1.000,0%
Gesamt	27.734	28.342	-2,1%

In den Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge sind aufgrund von Abverkäufen und Beendigung von Fonds außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 0 Tsd. EUR (2024: 1.401 Tsd. EUR) enthalten. Zusätzlich wird auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Ausführungen im Kapitel 4.3 Sonstige immaterielle Vermögenswerte verwiesen.

Bezüglich Detailinformationen zu den Abschreibungen der Nutzungsrechte wird auf Kapitel 4.5 Leasingverhältnisse verwiesen.

Die Wertminderungen von Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen im Jahr 2025 beinhaltet eine Wertminderung auf das at-equity-bilanzierte Unternehmen Evana AG von 405 Tsd. EUR und PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS von 42 Tsd. EUR. Im Vorjahr beinhaltet die Wertminderungen von Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen eine Wertminderung auf das at-equity-bilanzierte Unternehmen SUSTAINABLE FUTURE VENTURES LIMITED von 152 Tsd. EUR und gegenläufig eine Wertaufholung auf das at-equity-bilanzierte Unternehmen Evana AG von 166 Tsd. EUR.

4.28 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens (Konzernaktionäre) zurechenbaren Konzernergebnis (Zähler) durch die gewichtete durchschnittliche Aktienanzahl (Nenner), die sich im Berichtszeitraum in Umlauf befanden. Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie werden das Konzernergebnis und die gewichtete durchschnittliche Aktienanzahl um alle potenziellen Verwässerungseffekte korrigiert. Verwässerungseffekte stammen aus den aktienbasierenden Vergütungskomponenten des Konzerns und bedingten Entgeltvereinbarungen im Zusammenhang mit Unternehmenserwerben.

Ergebnis je Aktie

Tsd. EUR	2025	2024
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	17.968	12.867
Anzahl Aktien ¹	86.456.947	86.228.868
Gewichtete Aktienanzahl unverwässert ¹	86.397.112	86.111.500
Potenzieller Verwässerungseffekt	2.000.429	2.217.066
Gewichtete Aktienanzahl verwässert	88.397.541	88.328.566
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,21	0,15
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,20	0,15

¹ Ausstehend nach Übertragung von Aktien.

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.

5 Segmentberichterstattung

Im ersten Halbjahr 2025 hat die PATRIZIA die interne Berichterstattungsstruktur des Konzerns für Managementzwecke angepasst.

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: Investment Management und Balance Sheet Investments.

Das Segment Investment Management umfasst das Asset-Light Kerngeschäft der PATRIZIA sowie deren Gebühreneinnahmen und die damit verbundene operative Kostenbasis.

Das Segment Balance Sheet Investments beinhaltet alle Gewinn und Verlustrechnung-Positionen vor Steuern (einschließlich Entkonsolidierungs-/Veräußerungseffekte und Zinsergebnis) aus eigenkapitalfinanzierten Beteiligungen (z.B. Warehousing, Co-Investments, Seed-Investments und sonstige Beteiligungen – außer Gebühreneinnahmen-bezogene Ergebnisse von Dawonia, die Teile des Segments Investment Management sind).

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 segmentspezifischer Kennzahlen. Die interne Steuerung und Berichterstattung fokussiert auf das EBITDA als primäre Ergebnisgröße, wobei zusätzlich auch EBIT und EBT für die Segmente berichtet werden. Das Vorsteuerergebnis der Segmente umfasst die oben beschriebenen segmentspezifischen zurechenbaren Erträge und Aufwendungen. Insbesondere M&A bezogene Aufwendungen, Bewertung von konzerninternen Darlehen, Restrukturierungseffekte und Ertragsteuern werden nicht den Segmenten zugeordnet und werden in der Spalte „Konsolidierung/Sonstiges“ berichtet.

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

Alle relevanten zu eliminierenden Konsolidierungssachverhalte wie konzerninterne Umsatzerlöse, Zwischenergebnisse und die Rücknahme von konzerninternen Verrechnungen, inklusive der Finanzierungen, erfolgen innerhalb der Spalte „Konsolidierung/Sonstiges“. In den Umsatzerlösen des Segments Investment Management sind zum 31. Dezember 2025 interne Umsätze in Höhe von 99 Tsd. EUR enthalten (2024: 270 Tsd. EUR).

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

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

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

Segmentberichterstattung - 2025 (01.01.-31.12.2025)

Tsd. EUR	Investment Management	Balance Sheet Investments	Konsolidierung/ Sonstiges	Gesamt
Umsatzerlöse	264.348	11.722	-17.654	258.416
Management Services	228.240	0	-1.045	227.195
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	6.209	0	-6.209	0
Verwaltungsgebühren	234.449	0	-7.254	227.195
Transaktionsgebühren	7.414	0	0	7.414
Leistungsabhängige Gebühren	7.682	0	0	7.682
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	10.301	0	-10.301	0
Leistungsabhängige Gebühren	17.984	0	-10.301	7.682
Gebühreneinnahmen insgesamt	259.846	0	-17.555	242.291
Sonstige Umsatzerlöse	4.502	11.722	-99	16.125
Sonstige betriebliche Erträge	9.537	1.774	0	11.311
Gesamtleistung	273.885	13.496	-17.654	269.727
Materialaufwand	-918	-1.918	0	-2.835
Aufwand für bezogene Leistungen	-15.611	-1.100	1.045	-15.666
Personalaufwand	-142.313	0	0	-142.313
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-64.094	-2.842	98	-66.838
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	84	-20	0	64
Ergebnis aus Beteiligungen	0	6.325	16.510	22.836
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	149	0	149
EBITDAR	51.032	14.091	-0	65.123
Erträge aus Reorganisation	0	0	5.847	5.847
Reorganisationsaufwand	0	0	-7.947	-7.947
EBITDA	51.032	14.091	-2.101	63.023
Abschreibungen Nutzungsrechte	-9.460	0	0	-9.460
Abschreibungen Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	-11.008	-11.008
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	-7.267	0	0	-7.267
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	36	0	36
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	34.306	14.127	-13.108	35.325
Finanzerträge	0	3.870	785	4.655
Finanzaufwendungen	0	-14.620	0	-14.620
Sonstiges Finanzergebnis	0	0	-1.515	-1.515
Währungsergebnis	0	0	-5.953	-5.953
Ergebnis vor Steuern (EBT)	34.306	3.378	-19.791	17.893
Ertragsteuern	0	0	-1.513	-1.513
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	34.306	3.378	-21.305	16.379

Segmentberichterstattung - 2024 (01.01.-31.12.2024)

Tsd. EUR	Investment Management	Balance Sheet Investments	Konsolidierung/ Sonstiges	Gesamt
Umsatzerlöse	270.910	8.117	-23.360	255.667
Management Services	221.559	19	-576	221.002
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	7.389	0	-7.389	0
Verwaltungsgebühren	228.948	19	-7.965	221.002
Transaktionsgebühren	14.507	0	0	14.507
Leistungsabhängige Gebühren	6.101	0	0	6.101
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	15.124	0	-15.124	0
Leistungsabhängige Gebühren	21.226	0	-15.124	6.101
Gebühreneinnahmen insgesamt	264.681	19	-23.090	241.611
Sonstige Umsatzerlöse	6.229	8.097	-270	14.056
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	62	0	62
Sonstige betriebliche Erträge	14.613	21.914	0	36.527
Gesamtleistung	285.524	30.092	-23.360	292.255
Materialaufwand	-27	-921	0	-948
Aufwand für bezogene Leistungen	-16.333	-739	576	-16.496
Personalaufwand	-150.936	0	0	-150.936
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-79.045	-7.291	3.697	-82.639
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	351	-74	-419	-142
Ergebnis aus Beteiligungen	0	5.837	22.514	28.350
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	-11.996	0	-11.996
EBITDAR	39.533	14.906	3.008	57.448
Erträge aus Reorganisation	0	0	2.598	2.598
Reorganisationsaufwand	0	0	-13.502	-13.502
EBITDA	39.533	14.906	-7.896	46.544
Abschreibungen Nutzungsrechte	-10.777	0	0	-10.777
Abschreibungen Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	-11.049	-11.049
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	-6.515	0	0	-6.515
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-7.028	0	-7.028
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	22.241	7.878	-18.945	11.174
Finanzerträge	0	11.975	80	12.056
Finanzaufwendungen	0	-17.276	0	-17.276
Sonstiges Finanzergebnis	0	0	-1.985	-1.985
Währungsergebnis	0	0	-557	-557
Ergebnis vor Steuern (EBT)	22.241	2.577	-21.407	3.411
Ertragsteuern	0	0	-1.031	-1.031
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	22.241	2.577	-22.439	2.379

Umsatzerlöse nach Ländern 2025

Tsd. EUR	Deutschland	Luxemburg	Vereinigtes Königreich	Rest der Welt	Gesamt
Investment Management	151.990	52.076	29.597	30.686	264.348
Balance Sheet Investment	4.246	2.842	0	4.634	11.722
Sonstiges/ Konsolidierung	-17.453	-201	0	0	-17.654
Gesamt	138.782	54.717	29.597	35.320	258.416

Umsatzerlöse nach Ländern 2024

Tsd. EUR	Deutschland	Luxemburg	Vereinigtes Königreich	Rest der Welt	Gesamt
Investment Management	164.631	48.650	26.190	31.440	270.910
Balance Sheet Investment	1.231	2.877	0	4.070	8.178
Sonstiges/ Konsolidierung	-23.011	-349	0	0	-23.360
Gesamt	142.850	51.178	26.190	35.510	255.728

Die geografische Zuordnung erfolgt auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit.

Dabei sind dem Segment Balance Sheet Investment im Wesentlichen Mieterlöse in Höhe von 11.722 Tsd. EUR (2024: 8.097 Tsd. EUR) zuzuordnen. Dem Segment Investment Management sind im Wesentlichen die Erlöse aus Management Services zuzuordnen.

Die langfristigen Vermögenwerte ohne Finanzinstrumente, latente Steueransprüche, Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses und Versicherungsverträge verteilen sich wie folgt: Deutschland 329.419 Tsd. EUR (2024: 339.801 Tsd. EUR), Luxemburg 92.580 Tsd. EUR (2024: 95.411 Tsd. EUR), Vereinigtes Königreich 102.444 Tsd. EUR (2024: 114.388 Tsd. EUR), Schweden 71.558 Tsd. EUR (2024: 64.830 Tsd. EUR) sowie auf restliche Länder 76.318 Tsd. EUR (2024: 81.928 Tsd. EUR).

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, 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.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit/Desinvestitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen und Veräußerungen, insbesondere in at-equity-bilanzierten Beteiligungen, in 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 sowie Verlust der Kontrolle) 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, Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung (nicht-beherrschende Gesellschafter) sowie Zahlungen für die Tilgung und gezahlte 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 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente. Die Position Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente 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.

Die Veränderungen der Verbindlichkeiten auf die Cashflows aus Finanzierungstätigkeit haben sich im Jahresverlauf 2025 wie folgt entwickelt:

Finanzielle Verbindlichkeiten 2025

Tsd. EUR	Zahlungswirksame Veränderungen			Nicht zahlungswirksame Veränderungen				Gesamt
	Stand zum 01.01.	Einzahlungen	Auszahlungen	Veränderungen Konso-lidierungskreis	Marktwert-änderungen	Währungs-änderung	Sonstige Änderungen	
Bankdarlehen	201.184	50.680	-46.094	0	0	1.955	0	207.725
Schuldscheindarlehen	69.000	0	0	0	0	0	0	69.000
Leasingverbindlichkeiten	48.127	0	-7.876	0	0	-1.209	7.820	46.863
Derivative Finanzinstrumente	294	0	-919	0	999	0	625	999

Die nachfolgende Tabelle gibt die Vergleichsinformationen für 2024 wieder:

Finanzielle Verbindlichkeiten 2024

Tsd. EUR	Zahlungswirksame Veränderungen			Nicht zahlungswirksame Veränderungen				Gesamt
	Stand zum 01.01.	Einzahlungen	Auszahlungen	Veränderungen Konso-lidierungskreis	Marktwert-änderungen	Währungs-änderungen	Sonstige Änderungen	
Bankdarlehen	164.571	102.938	-8.714	-56.850	0	-760	0	201.184
Schuldscheindarlehen	158.000	0	-89.000	0	0	0	0	69.000
Leasingverbindlichkeiten	53.344	0	-8.931	0	0	1.077	2.637	48.127
Derivative Finanzinstrumente	297	732	-118	0	0	0	-617	294

7 Sonstige Erläuterungen

7.1 Aktienbasierende Vergütungskomponenten

Zum 31. Dezember 2025 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.

Das Modell richtet sich in erster Linie an die geschäftsführenden Direktoren des Konzerns sowie an Geschäftsführer regulierter Gesellschaften. Dabei handelt es sich insbesondere um Führungskräfte, die einen Teil ihrer variablen Vergütung in Form von Instrumenten und mit langfristigem Auszahlungszeitraum erhalten sollen. Das zugrunde liegende Zielsystem weist diesen Führungskräften quantitative und qualitative Zielvorgaben auf Unternehmens-, Bereichs- und Individualebene zu.

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, Assets under Management (AUM)-Wachstum und Environmental, Social & Governance (ESG)-Ziele, sowie individuelle Leistungsindikatoren je nach Zuständigkeitsbereich. Auf Bereichsebene wird die Leistungserbringung in Form von Wertbeiträgen zu Prozessen sowie den zuvor genannten Unternehmenskennzahlen berücksichtigt.

Auf Individualebene fließen grundsätzlich die von den geschäftsführenden Direktoren des Konzerns sowie den Geschäftsführern regulierter Gesellschaften individuell verantworteten quantitativen Ergebnisse und qualitativen Projektergebnisse in die Zielerreichung ein.

Der Grad der Zielerreichung der einzelnen Ziele bestimmt die Höhe des variablen Vergütungsanteils. Der Umfang erzielbarer variabler Vergütungsbestandteile ist nach oben begrenzt.

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 SE gekoppelte Gehaltszusage, die erst in den nächsten drei bis vier Jahren nach Feststellung der Zielerreichung zur Auszahlung kommt.

Für das Geschäftsjahr 2025 wurden für die genannten Begünstigten Phantom Shares in Höhe von 998 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 762 Tsd. EUR) berücksichtigt. Dies entspricht der gebuchten Verbindlichkeit unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Zielerreichung von 76% (2024: 68%). Die Verbindlichkeit zum 31. Dezember 2025 wird zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse der Aktien der PATRIZIA SE 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 2025 der Fall ist. Dieser verdiente Geldbetrag wird in sogenannte Phantom Shares zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse der Aktien der PATRIZIA SE 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 SE Aktie 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember 2025 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 8,06 EUR (2024: 7,84 EUR). Für 2025 ermitteln sich somit 123.872 Aktien (2024: 97.197 Aktien). In der Berichtsperiode ergab sich ein Aufwand aus der Berechnung der aktienbasierten Vergütung in Höhe von 1.035 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: Ertrag -250 Tsd. EUR). Dieser setzt sich zusammen aus dem beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2025 in Höhe von 998 Tsd. EUR, den Kurseffekten in Höhe von 38 Tsd. EUR sowie aus der Korrektur der endgültigen Abrechnung von Vorjahren in Höhe von -2 Tsd. EUR.

Im Vorjahr setzte sich der Ertrag aus aktienbasierter Vergütung in Höhe von -250 Tsd. EUR aus dem beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 762 Tsd. EUR, den Kurseffekten in Höhe von -3 Tsd. EUR sowie aus der Korrektur der endgültigen Abrechnung von Vorjahren in Höhe von -1.009 Tsd. EUR zusammen.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung

	Phantom Shares 2025 Anzahl	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2025 Tsd. EUR	Phantom Shares 2024 Anzahl	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2024 Tsd. EUR	Ausgezahlt Tsd. EUR
Phantom Shares Tranche 2025 ¹	123.872	998			0
Phantom Shares Tranche 2024	96.945	781	97.197	762	0
Phantom Shares Tranche 2023	23.223	187	27.127	213	31
Phantom Shares Tranche 2022	11.585	93	11.585	91	0
Phantom Shares Tranche 2021	41.721	336	44.388	348	21
Phantom Shares Tranche 2020	0	0	31.039	243	244
Summe	297.346	2.397	211.336	1.657	295

¹ Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für eine durchschnittliche Zielerreichung von 76%. Die endgültige Berechnung dieser variablen Vergütung und der Ausweis für die einzelnen Berechtigten erfolgt nach Billigung des Konzernabschlusses 2025.

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

Phantom Shares

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	211.336	259.659
Gewährt in der Berichtsperiode	123.872	97.197
Korrektur aufgrund konkreter Abrechnung in der Berichtsperiode	-252	-127.966
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	-37.610	-17.554
Ausstehend am Ende der Berichtsperiode	297.346	211.336

7.1.2 Aktienbasierte Vergütungsvereinbarung (LTIP)

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 SE Aktien zugeteilt, ohne dass diese hierfür eine Zahlung leisten müssen. Die Erfüllung der aktienbasierten Zusagen kann durch neu ausgegebene PATRIZIA SE Aktien, durch eigene Anteile oder durch Barausgleich erfolgen. Der Konzern geht derzeit davon aus, sämtliche Zusagen 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 70% aus einer markunabhängigen, internen Profitabilitätskennzahl, zu 15% aus einem markunabhängigen Environmental, Social & Governance (ESG)-Faktor, sowie zu 15% aus einer marktabhängigen Komponente, welche den Total Shareholder Return der PATRIZIA SE 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 Zusagen im Jahr	Zum 1. Januar ausstehend	Während des Jahres zugesagt	Während des Jahres freigegeben	Während des Jahres verfallen	Anpassung an Leistungsindikatoren	Zum 31. Dezember ausstehend	Vertragliche Restlaufzeit (gewichteter Durchschnitt, in Jahren)
2024	388.958	447.015	-2.833	-51.077	-254.457	527.606	1,87
2025	527.606	221.660	0	-33.410	472.790	1.188.646	1,14

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

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

Aktienbasierende Vergütungsvereinbarung

	2025	2024
Beizulegender Zeitwert am Tag der Gewährung (in EUR)	8,46	8,94
Aktienkurs am Tag der Gewährung (gewichteter Durchschnitt, in EUR)	7,80	7,80
Ausübungspreis (in EUR)	0,00	0,00
Erwartete Volatilität (gewichteter Durchschnitt, in %)	42,52%	41,23%
Erwartete Laufzeit ab Gewährung (in Jahren)	3,00	3,00
Erwartete Dividendenrendite (in %)	3,73%	4,04%
Risikoloser Zinssatz (basierend auf Staatsanleihen, in %)	2,11%	2,25%

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.

7.1.3 Aktienbasierte Vergütungsvereinbarung (SVL)

Im Geschäftsjahr 2023 wurde einem geschäftsführenden Direktor die Teilnahme an dem Shareholder Long-Term Incentive Programm (SVL) eingeräumt. Mit dem Programm wird der Zweck verfolgt, dass die Interessen der Aktionäre der Gesellschaft mit den Interessen des jeweiligen geschäftsführenden Direktors stärker in Einklang gebracht werden. Der geschäftsführende Direktor hat sich im Rahmen des SVL verpflichtet, eine bestimmte Anzahl von Aktien der PATRIZIA SE zu erwerben und während der gesamten Sperrfrist des SVL zu halten; im Gegenzug wird dem geschäftsführenden Direktor ein Award gewährt, bestehend aus Performance Share Units (PSUs) in einer Anzahl, die der Anzahl der vom geschäftsführenden Direktor erworbenen Aktien entspricht.

Die Erfüllung der aktienbasierten Zusagen kann durch neu ausgegebene PATRIZIA SE Aktien, durch eigene Anteile oder durch Barausgleich erfolgen. Der Konzern geht derzeit davon aus, dass die Erfüllung in der physischen Lieferung von Aktien erfolgt.

Die Anzahl der am Ende des fünfjährigen Erdienungszeitraums zugeteilten Aktien erfolgt in Abhängigkeit der Erfüllung bestimmter Performance-Kennziffern durch den Konzern. Die Performance-Kennziffern sind an die Kursentwicklung der PATRIZIA SE Aktie gekoppelt und an einer Kapitalmarkt看wertung in Form eines EBITDA-Multiplikators.

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

Die Aktienzusage entwickelte sich wie folgt:

Entwicklung der Aktienzusagen

Anzahl Zusagen im Jahr	Zum 1. Januar ausstehend	Während des Jahres zugesagt	Während des Jahres verfallen	Während des Jahres freigegeben	Anpassung an Leistungsindikatoren	Zum 31. Dezember ausstehend	Vertragliche Restlaufzeit (gewichteter Durchschnitt, in Jahren)
2024	316.122	0	0	0	0	316.122	3,50
2025	316.122	0	0	0	0	316.122	2,50

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

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

Aktienbasierende Vergütungsvereinbarung

	2023
Beizulegender Zeitwert am Tag der Gewährung (in EUR)	1,33
Aktienkurs am Tag der Gewährung (gewichteter Durchschnitt, in EUR)	9,09
Ausübungspreis (in EUR)	0,00
Erwartete Volatilität (gewichteter Durchschnitt, in %)	36,77%
Erwartete Laufzeit ab Gewährung (in Jahren)	5,00
Erwartete Dividendenrendite (in %)	3,49%
Risikoloser Zinssatz (basierend auf Staatsanleihen, in %)	2,26%

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.

7.1.4 Aktienbasierte Vergütungsvereinbarung (RSU)

Seitdem Geschäftsjahr 2023 werden einem bestimmten Mitarbeiterkreis Restricted Stock Units (RSUs) gewährt, um eine erhöhte Mitarbeiterbindung zu erzielen. Die begünstigten Mitarbeiter erhalten einen Anspruch auf PATRIZIA SE Aktien, ohne dass diese hierfür eine Zahlung leisten müssen. Der Erfüllungszeitraum erstreckt sich gestaffelt über drei bis fünf Jahre (abhängig vom jeweiligen Mitarbeiterbindung-Programms), die Auszahlung ist nicht an Performance-Kennziffern geknüpft und es besteht keine anschließende Haltepflicht.

Die Erfüllung der aktienbasierten Zusagen kann durch neu ausgegebene PATRIZIA SE Aktien, durch eigene Anteile oder durch Barausgleich erfolgen. Der Konzern geht derzeit davon aus, dass die Erfüllung in der physischen Lieferung von Aktien erfolgt.

Die Aktienzusagen entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung der Aktienzusagen

Anzahl Zusagen im Jahr	Zum 1. Januar ausstehend	Während des Jahres zugesagt	Während des Jahres freigegeben	Während des Jahres verfallen	Zum 31. Dezember ausstehend	Vertragliche Restlaufzeit (gewichteter Durchschnitt, in Jahren)
2024	388.500	345.608	0	-38.746	695.362	1,84
2025	695.362	84.475	-86.367	-27.386	666.084	1,34

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

Aktienbasierende Vergütungsvereinbarung

	2025	2024
Beizulegender Zeitwert am Tag der Gewährung (in EUR)	5,75 / 6,81	7,64
Aktienkurs am Tag der Gewährung (gewichteter Durchschnitt, in EUR)	7,27 / 8,05	8,18
Ausübungspreis (in EUR)	0,00	0,00
Erwartete Laufzeit ab Gewährung (in Jahren)	3 bis 5	3 bis 5
Erwartete Dividendenrendite (in %)	4,26% / 3,90%	3,95%

7.1.5 Aktienbasierte Vergütungsvereinbarungen im Zusammenhang mit Unternehmenserwerben

Im Rahmen von Unternehmenserwerben in vergangenen Perioden hat der Konzern mit ehemaligen Anteilseignern der erworbenen Unternehmen variable Kaufpreiskomponenten abgeschlossen, die gemäß IFRS 3 als bedingte Entgeltvereinbarungen zu behandeln sind. Ein Teil dieser bedingten Entgeltvereinbarungen sind als aktienbasierte Vergütung zu behandeln, da der Anspruch aus diesen Vereinbarungen durch eigene Aktien bedient werden kann. Der Konzern geht davon aus, dass die Bedienung in eigenen Aktien erfolgen wird. Die zu erfüllenden Bedingungen sind mit Umsatzzielen und Profitabilitätszielen des erworbenen Geschäftsbereichs verknüpft. Sofern noch keine Abrechnung der bedingten Entgeltvereinbarungen basierend auf tatsächlichen Umsatzerlösen erfolgte, hat der Konzern entsprechend der offiziellen Unternehmensplanung den erwarteten Ressourcenabfluss für die entsprechende Periode als Personalaufwand erfasst.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 183.328 (2024: 384.435) eigene Aktien der PATRIZIA SE mit einem Wert in Höhe von 1.350 Tsd. EUR (2024: 3.750 Tsd. EUR) übertragen.

Im Gewinn und Verlust erfasste Aufwendungen

Für weitere Angaben zu den mit den Leistungen an Arbeitnehmer verbundene Aufwendungen vgl. Kapitel 4.24 Personalaufwand im Anhang.

7.2 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Sämtliche Tochterunternehmen 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 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 55,10% (31. Dezember 2024: 54,47%) 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 Schlüsselpositionen¹:

Gesamtvergütung

	2025		2024	
Tsd. EUR	gewährt	gezahlt	gewährt	gezahlt
Gehaltszahlungen und Nebenleistungen	2.759	2.759	2.590	2.590
Short-Term-Incentives	3.194	1.448	2.397	689
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	-	-	-
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	-	-	-
Share-based payment	1.152	-	997	-
Bezüge Aufsichtsrat/ Verwaltungsrat ²	561	561	724	724
Gesamtvergütung	7.666	4.768	6.708	4.002

¹ Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen: geschäftsführende Direktoren, Mitglieder des ehemaligen Vorstands, der Verwaltungsrat der SE.

² Bezüge Aufsichtsrat/Verwaltungsrat Netto ohne Umsatzsteuer. Darüber hinaus werden Reise- und Nebenkosten erstattet.

Sonstige Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen:

Sonstige Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

	Werte der Geschäftsvorfälle		Salden ausstehend zum 31. Dezember	
Tsd. EUR	2025	2024 ³	2025	2024 ³
Aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungsaustausch (inkl. geleistete und bezogene Mieten, Kauf- und Verkauf von Vermögenswerten)				
Leistungserbringer				
Mutterunternehmen	-36	-38	0	0
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen ¹	-25	-5	11	-8
Assoziierte Unternehmen	-606	-2.726	239	73
Gemeinschaftsunternehmen	-745	-831	0	331
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen ²	-249	-2.796	219	3.272
Verbunden nicht konsolidierte Tochterunternehmen	-7.455	-8.431	1.904	891
Leistungsempfänger				
Mutterunternehmen	1.774	2.102	-10	-23
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen ¹	25	0	0	0
Assoziierte Unternehmen	0	2.560	0	0
Gemeinschaftsunternehmen	0	38	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen ²	2.574	2.013	-2	0
Verbunden nicht konsolidierte Tochterunternehmen	9	218	0	0
Transfer im Rahmen von Finanzierungsvereinbarungen (inkl. Darlehen, Bar, Sachkapitaleinlagen und Ausschüttungen)				
Mutterunternehmen	0	0	0	0
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen ¹	0	0	0	0
Assoziierte Unternehmen	-183	-806	0	1.306
Gemeinschaftsunternehmen	108	0	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen ²	0	0	0	0
Verbunden nicht konsolidierte Tochterunternehmen	0	0	0	0
Verpflichtungen die vom Eintritt oder Ausbleiben eines künftigen Ereignisses abhängig sind und schwebende Geschäfte				
Mutterunternehmen	0	0	0	0
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen ¹	0	0	0	0
Assoziierte Unternehmen	0	0	-4.263	-3.262
Gemeinschaftsunternehmen	0	0	-3.725	-3.920
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen ²	0	0	0	0
Verbunden nicht konsolidierte Tochterunternehmen	0	0	0	0
Gesamt	-4.807	-8.702	-5.625	-1.341

¹ Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen: Geschäftsführende Direktoren, Mitglieder des ehemaligen Vorstands, der Verwaltungsrat der SE und Vorstände der Muttergesellschaften

² Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen: Familienangehörige und die Unternehmen der geschäftsführenden Direktoren, ehemaliger Vorstände und des Verwaltungsrats der SE und Vorstände der Muttergesellschaften

³ Die Vorjahreswerte wurden um fehlende Sachverhalte ergänzt und an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst.

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungsaustausch

Gegenüber dem Mutterunternehmen tritt der Konzern als Leistungsempfänger aufgrund von Mietverhältnissen für Bürogebäude auf.

Die Geschäftsvorfälle zwischen der PATRIZIA als Leistungserbringer und den assoziierten Unternehmen betreffen insbesondere Zinserträge aus Darlehen, Erlöse aus Beratungsleistungen und Erlöse aus Kostenverauslagung.

Die Geschäftsvorfälle zwischen der PATRIZIA als Leistungserbringer und Gemeinschaftsunternehmen betreffen insbesondere Erlöse aus Beratungsleistungen und Erlöse aus Kostenverauslagung.

Die Geschäftsvorfälle zwischen der PATRIZIA als Leistungserbringer und den sonstigen nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen insbesondere Erlöse aus Management Fees, Erlöse aus Projektentwicklung und sonstigen Erträgen aus der Weiterbelastung von Kosten.

Gegenüber den sonstigen nahestehenden Personen und Unternehmen tritt der Konzern als Leistungsempfänger aufgrund von Mietverhältnissen für Bürogebäude auf.

Die Geschäftsvorfälle zwischen der PATRIZIA als Leistungserbringer und den verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen betreffen insbesondere Erlöse aus Management Services.

Transfer im Rahmen von Finanzierungsvereinbarungen

Im Rahmen von Finanzierungsvereinbarungen wurden in der Berichtsperiode Kapitalrückführungen und Kapitalerhöhungen bei assoziierten Unternehmen durchgeführt.

Die im Konzern an assoziierte Unternehmen ausgereichten Darlehen belaufen sich zum Aufstellungszeitpunkt 31. Dezember 2025 auf 0 EUR (31. Dezember 2024: 1.306 Tsd. EUR). Die Reduzierung resultiert daraus, dass das Tochterunternehmen, welches ein Darlehen ausgegeben hatte, eine Wandlung des Darlehens in Anteile des haltenden assoziierten Unternehmens durchgeführt hat. Dem voran ging eine Abwertung des Darlehens.

Im Rahmen von Finanzierungsvereinbarungen wurden in der Berichtsperiode Dividendenausschüttung bei Gemeinschaftsunternehmen durchgeführt.

Verpflichtungen, die vom Eintritt oder Ausbleiben eines künftigen Ereignisses abhängig sind und schwebende Geschäfte

Die PATRIZIA ist gegenüber von zwei assoziierten Unternehmen eine Verpflichtung im Rahmen einer Patronatserklärung bzw. vertraglichen Zahlungsverpflichtung eingegangen.

Die PATRIZIA ist gegenüber einem Gemeinschaftsunternehmen eine Verpflichtung für mögliche Rückabwicklungskosten im Rahmen einer Projektentwicklung eingegangen.

7.3 Verwaltungsrat und geschäftsführende Direktoren

Geschäftsführende Direktoren des Mutterunternehmens

Zum 31. Dezember 2025 besteht die Geschäftsführung der Gesellschaft aus den fünf geschäftsführenden Direktoren:

- Dr. Asoka Wöhrmann, CEO
- Martin Praum, CFO
- James Muir, Head of Investment Division
- Konrad Finkenzeller, Head of Client Division
- Wolfgang Egger, Founder

Gesamtvergütung der geschäftsführenden Direktoren

Die Gesamtvergütung der geschäftsführenden Direktoren stellt sich wie folgt dar:

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

	2025			2024		
	Zielvergütung in Tsd. EUR	Zugesagte Zuwendungen in Tsd. EUR	Zugesagte Zuw. in % der Gesamt- vergütung	Zielvergütung in Tsd. EUR ²	Zugesagte Zuwendungen in Tsd. EUR	Zugesagte Zuw. in % der Gesamt- vergütung
Feste Vergütung	2.612	2.612	37%	2.440	2.440	41%
Nebenleistungen ¹	86	86	1%	67	67	1%
Festvergütung insgesamt	2.698	2.698	38%	2.507	2.507	42%
Einmalige Zahlung	0	0	0%	0	0	0%
kurzfristige variable Vergütung (STI)	3.657	3.194	45%	3.416	2.397	40%
Auszahlung in bar	2.353	2.127	30%	2.164	1.665	28%
Auszahlung als Deferral (aktienbasiert über vier Jahre)	1.303	1.067	15%	1.252	732	12%
Long-term variable remuneration (LTI)						
LTI 2024 - 2026	0	0	0%	0	0	0%
LTI 2025 - 2027	1.152	1.152	16%	997	997	17%
Variable Vergütung insgesamt	4.809	4.346	61%	4.413	3.394	57%
Auszahlung in bar	2.353	2.127	30%	2.164	1.665	28%
Auszahlung als Deferral (aktienbasiert über vier Jahre)	2.455	2.219	31%	2.249	1.730	29%
Zwischensumme	7.506	7.044	99%	6.920	5.901	99%
Servicekosten (Pensionsbeiträge)	61	61	1%	83	83	1%
Gesamtvergütung	7.568	7.105	100%	7.003	5.984	100%

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

² Zeitanteilig seit Eintritt

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

	2025		2024	
	in Tsd. EUR	in %	in Tsd. EUR ²	in %
Festvergütung	2.612	62%	2.440	74%
Nebenleistungen ¹	86	2%	67	2%
Zwischensumme	2.698	64%	2.507	76%
Einmalige Auszahlung	0	0%	0	0%
STI in bar				
STI in cash (For FY2023)	0	0%	689	21%
STI in cash (For FY2024)	1.378	33%	0	0%
STI aufgeschoben (in Phantom Shares)				
Tranche 2021-2024	70	2%	0	0%
Langfristige variable Vergütung (LTI)				
LTI 2021-2023	0	0%	0	0%
LTI 2022-2024	0	0%	0	0%
Gesamt	4.145	99%	3.196	97%
Servicekosten (Rentenbeiträge)	61	1%	83	3%
Gesamtvergütung	4.206	100%	3.278	100%

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

² Zeitanteilig seit Eintritt

³ Langfristige variable STI-Aufschubung für 2021–2023 neu strukturiert und daher nicht anwendbar, da der Verwaltungsrat eine Aufschiebung von vier Jahren anwendet

Darüber hinaus erhielt das ehemalige Vorstandsmitglied Arwed Fischer im Geschäftsjahr 2025 eine Rentenzahlung in Höhe von 6 Tsd. EUR (2024: 6 Tsd. EUR). Einem ehemaligen geschäftsführenden Direktor wurde im Jahr 2025 eine Gesamtvergütung in Höhe von 294 Tsd. EUR (2024: 0 Tsd. EUR.) gewährt. Ehemaligen Mitgliedern des Vorstands und ehemaligen geschäftsführenden Direktoren wurden eine Gesamtvergütung in Höhe von 603 Tsd. EUR (2024: 236 Tsd. EUR) ausgezahlt.

Im Berichtsjahr wurde den geschäftsführenden Direktoren im Rahmen der aktienbasierten Vergütung 146.957 Aktienzusagen in Form von Performance Share Units (2024: 129.390) mit einem beizulegenden Zeitwert am Tag der Gewährung in Höhe von 1.243 Tsd. EUR (2024: 1.157 Tsd. EUR) gewährt.

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

Zusammensetzung des Verwaltungsrats (seit dem 4. Juni 2025):

- Frank Kuhnke, Vorsitzender des Verwaltungsrats, Berater und Mitglied verschiedener Gremien und Ausschüsse
- Dr. Michael Fronhöfer, Stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats, Notar
- Wolfgang Egger, Founder und geschäftsführender Direktor und Mitglied des Verwaltungsrats der PATRIZIA SE
- Jacqui Irvine, Unabhängige Aufsichtsrätin
- Aradhana Khowala, CEO und Gründerin von Aptamind Partners
- Dr. Asoka Wöhrmann, geschäftsführender Direktor und CEO und Mitglied des Verwaltungsrats der PATRIZIA SE

Gesamtvergütung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat erhielt im Geschäftsjahr 2025 eine Gesamtvergütung in Höhe von netto 561 Tsd. EUR (2024: 724 Tsd. EUR). Darüber hinaus werden Umsatzsteuer, Reise- und Nebenkosten erstattet.

Tätigkeiten von Verwaltungsratsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA am 31. Dezember 2025

Der Vorsitzende des Verwaltungsrats Frank Kuhnke hat neben seiner Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE folgende Mandate inne:

Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- Yttrium GmbH (früher Digital+ Partners GmbH), Aufsichtsrat und Vorsitzender des Risikoausschusses

Sonstige wesentliche Tätigkeiten:

- Bank-Verlag GmbH, Vorsitzender des Beirats

Der stellvertretende Vorsitzende des Verwaltungsrats Dr. Michael Fronhöfer hat neben seiner Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE keine weiteren Mandate inne.

Das Verwaltungsratsmitglied Wolfgang Egger hat neben seiner Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE folgendes Mandat inne:

Sonstige wesentliche Tätigkeiten:

- PATRIZIA Foundation, Stiftungsgründer und Mitglied des Stiftungsrats

Das Verwaltungsratsmitglied Jacqui Irvine hat neben ihrer Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE keine weiteren Mandate inne.

Das Verwaltungsratsmitglied Aradhana Khowala hat neben ihrer Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE folgende Mandate inne:

Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen:

- Elaf Group (SEDCO Holding), Saudi-Arabien, Non-Executive Director und Vorsitzende des Vergütungsausschusses

Sonstige wesentliche Tätigkeiten:

- Global Wellness Institute, USA, Mitglied des Board of Advisors

Das Verwaltungsratsmitglied Dr. Asoka Wöhrmann hat neben seiner Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE keine weiteren Mandate inne.

7.4 Eventualschulden und vertragliche Zahlungsverpflichtungen

Zum Bilanzstichtag hat die PATRIZIA Eventualschulden aus Verpflichtungen zur Leistung finanzieller Nachschüsse bei Beteiligungsverhältnissen in Höhe von 17.387 Tsd. EUR (2024: 42.794 Tsd. EUR) gegenüber Beteiligungen. Hierbei handelt es sich um Kapitalabrufe, welche das Management der jeweiligen Unternehmen bei Bedarf ohne weitere Zustimmung machen kann. Gegenüber einer Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen besteht eine Verpflichtung für mögliche Rückabwicklungskosten im Rahmen einer Projektentwicklung in Höhe von 3.725 Tsd. EUR (2024: 3.920 Tsd. EUR) bis 2029. Die PATRIZIA ist gegenüber einem assoziierten Unternehmen eine Verpflichtung im Rahmen einer Patronatserklärung in Höhe 3.262 Tsd. EUR (2024: 3.262 EUR) eingegangen. Bei dieser Verpflichtung besteht nach Inanspruchnahme die Möglichkeit einer Erstattung, durch einen öffentlichen Haushalt. Angaben zu den Fälligkeiten von Abflüssen kann nicht verlässlich angegeben werden.

Des Weiteren bestehen vertragliche Zahlungsverpflichtungen aus IT- und Wartungsverträgen in Höhe von 10.968 Tsd. EUR (2024: 13.385 Tsd. EUR). Die voraussichtlichen Abflüsse verteilen sich auf 4.652 Tsd. EUR im Jahr 2026, 6.316 Tsd. EUR für die Jahre 2027 bis 2030 und 0 Tsd. EUR für das Jahr 2031 und Folgejahre.

Weitere sonstige Eventualverbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag 1.060 Tsd. EUR (2024: 50 Tsd. EUR).

7.5 Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren im Jahr 2025 im Konzern insgesamt (ohne Auszubildende) 880 Mitarbeiter (2024: 924 Mitarbeiter) tätig. Zusätzlich beschäftigte der Konzern noch 11 Auszubildende (2024: 12 Auszubildende).

7.6 Honorare und weitere Angaben des Abschlussprüfers

Die Prüfung des Konzernabschlusses erfolgt durch die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Der Aufwand für den Abschlussprüfer setzt sich wie folgt zusammen:

Honorare des Abschlussprüfers

Tsd. EUR	2025	2024
Abschlussprüferleistungen	982	765
Andere Bestätigungsleistungen	101	177
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	31	60
Gesamt	1.114	1.002

In den Abschlussprüferleistungen ist ein Mehraufwand aus dem Jahr 2024 in Höhe von 215 Tsd. EUR enthalten.

Die anderen Bestätigungsleistungen beinhalten im Wesentlichen die Honorare für die Prüfung der nichtfinanziellen Konzernerklärung sowie der inhaltlichen Prüfung des Vergütungsberichts.

Die Sonstigen Leistungen enthalten Honorare für Unterstützungsleistungen im Rahmen eines Enforcementverfahrens.

7.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Abschluss des Berichtsjahres haben sich die geopolitischen Spannungen im Zusammenhang mit dem Iran-Konflikt weiter verschärft. Die daraus resultierenden politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen können potenziell Auswirkungen auf makroökonomische Rahmenbedingungen, Energie- und Rohstoffpreise, Lieferketten sowie die Stabilität der Finanzmärkte haben.

Aufgrund der hohen Dynamik und Unsicherheit der aktuellen Lage sind die konkreten Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf das Risikoprofil der Gesellschaft derzeit noch nicht vollständig abschätzbar. Die Entwicklungen werden fortlaufend beobachtet und im Rahmen des Risikomanagements berücksichtigt.

7.8 Deutscher Corporate Governance Kodex

Im Dezember 2025 hat der Verwaltungsrat der Gesellschaft eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht:
<https://ir.patrizia.ag/de/corporate-governance/>.

7.9 Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2025 ist auf der PATRIZIA Internetseite öffentlich zugänglich:
<https://ir.patrizia.ag/de/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 24. März 2026 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 24. März 2026



Dr. Asoka Wöhrmann
CEO



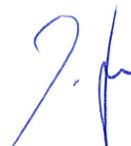
Martin Praum
CFO



James Muir
Head of Investment Division



Dr. Konrad Finkenzeller
Head of Client Division



Wolfgang Egger
Founder

Anlage zum Konzernanhang

Aufstellung des Anteilsbesitzes der PATRIZIA SE zum 31. Dezember 2025 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Vollkonsolidierte Tochterunternehmen

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Fußnote
Deutschland					
PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;3
LB Invest GmbH	Hamburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA Real Assets Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	EUR	mittelbar	94,90	1; 3
PATRIZIA Deutschland GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;3;4
PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;3
PATRIZIA GrundInvest Co-Invest GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	3
Mondstein 402. GmbH	München	EUR	unmittelbar	100,00	3
PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	94,00	3;9
PMG - Property Management Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	100,00	3
STORAG Etzel Komplementär GmbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA Acquisition Holding alpha GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	3
PATRIZIA Acquisition Holding delta GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;3;4
PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH	München	EUR	unmittelbar	100,00	1;3;4
PATRIZIA Acquisition Holding beta GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;3;4
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance und Service GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	3
PATRIZIA REAL ESTATE 10 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA Real Estate 50 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA Real Estate 60 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA Projekt 170 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;3;4
PATRIZIA Projekt 180 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;3;4
PATRIZIA Projekt 260 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;3;4
PATRIZIA Alternative Investments GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;3;4
Stella Grundvermögen GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;3;4
Alte Haide Baugesellschaft mit beschränkter Haftung München	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	1;3;4
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	3
F 40 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	3
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	45,90	3
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	51,00	3
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	51,00	3
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Gräfelfing	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA Projekt 600 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	1;3;4
PATRIZIA Projekt 710 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	3
Carl Carry Verwaltungs GmbH	Gräfelfing	EUR	unmittelbar	100,00	3
PATRIZIA Carry GmbH & Co. KG	Gräfelfing	EUR	mittelbar	100,00	3
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	3
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	3
Hafencity Plot 108 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs 2 GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA German Residential Fund IV	Augsburg	EUR	unmittelbar	43,27	6;8

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Fußnote
Großbritannien					
PATRIZIA UK LIMITED	London	GBP	unmittelbar	100,00	3
PATRIZIA PROPERTY HOLDINGS LIMITED	London	GBP	unmittelbar & mittelbar	94,90	3
PATRIZIA EUROPE LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA PROPERTY ASSET MANAGEMENT	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA PIM LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA P.I.M. (REGULATED) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA INFRASTRUCTURE LTD	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA PLUS GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA FARUM GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	3
KINLAND UK CO-INVESTMENT GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PAT PIM 1 IRELAND DESIGNATED ACTIVITY COMPANY	Dublin	EUR	mittelbar	100,00	3
PAT PIM 2 IRELAND DESIGNATED ACTIVITY COMPANY	Dublin	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA PANEUROPEAN GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA MONTCLAIR (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PROJECT URBAN (SLP) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3;6
PATRIZIA EUROPEAN PROPERTY III (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	74,39	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY VII (SCOTS) COINVEST LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3;6
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY VII (SCOTS) COINVEST LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	69,92	3
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) VII LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3;6
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) VII LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	76,40	3
PATRIZIA JAPAN RESIDENTIAL (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA APAC INFRASTRUCTURE COMMITMENT (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA GQ LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	3
Luxemburg					
PATRIZIA Investment Management S.à r.l.	Luxemburg	EUR	unmittelbar	100,00	3
PATRIZIA Carry Co-Invest GP	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA EIF II GP S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3;6
PATRIZIA Infrastructure Debt Partners (General Partner) S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3;6
PATRIZIA Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA RE Management HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
Alliance Real Estate HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA Ivanhoe 10 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
SFV Technology Founder I SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	92,99	3
PATRIZIA REAL ESTATE 20 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
Seneca Topco S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
First Street Topco 1 S.à r.l.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	3
TransEuropean Property (Lux) VIII Co-Invest SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
TransEuropean Property (Lux) VIII Co-Invest GP S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA TransEuropean Living Co-Invest GP S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	7
PATRIZIA TransEuropean Living Co-Invest SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	78,73	7
Sudermann S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA Value Add Opportunities S.A. SICAV-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	67,55	3
PATRIZIA VAO HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA VAO Deutschland 1 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA VAO Deutschland 2 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am	Fußnote
				Kapital in %	
PATRIZIA TransEuropean Property VIII SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA TransEuropean Property VIII Holding S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
Dänemark					
PATRIZIA DENMARK A/S	Kopenhagen	DKK	unmittelbar	100,00	3
PATRIZIA Multi Managers Holding A/S	Kopenhagen	DKK	unmittelbar	100,00	3
PATRIZIA Global Partners A/S	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	3
BMK 3 ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
SPF III 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	3
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
ADVANTAGE Private Equity Holding ApS	Kopenhagen	DKK	unmittelbar	100,00	3
Advantage Club GP II ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
Sonstige Länder					
PATRIZIA PTY LTD	Barton	AUD	unmittelbar	100,00	3
EMIF HOLDINGS PTY LTD	Barton	AUD	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA Hong Kong Limited	Hong Kong	HKD	unmittelbar	100,00	3
PATRIZIA Japan KK	Tokyo	JPY	unmittelbar	100,00	3;6
PATRIZIA CANADA INSTITUTIONAL CLIENTS & ADVISORY INC.	Toronto	CAD	unmittelbar	100,00	3
PATRIZIA Singapore Pte. Ltd.	Singapur	SGD	unmittelbar	100,00	3
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington	USD	unmittelbar	100,00	3
PATRIZIA (Middle East) Limited	Abu Dhabi	USD	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Sweden AB	Stockholm	SEK	unmittelbar	100,00	3
PATRIZIA Finland Oy	Helsinki	EUR	unmittelbar	100,00	3
PATRIZIA IRELAND LIMITED	Dublin	EUR	unmittelbar	100,00	3
PATRIZIA France SAS	Paris	EUR	unmittelbar	100,00	3
PATRIZIA Netherlands B.V.	Amsterdam	EUR	unmittelbar	100,00	10
PATRIZIA ACTIVOS INMOBILIARIOS ESPAÑA S.L.	Madrid	EUR	unmittelbar	100,00	3
PB Mallen 17 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	3
PB Glaskronan 1 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	3
PB Glaskolven 3 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	3
PB ÖM AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	3
PB Säkringen 1 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	3
PB Goliath Nyköping AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	3
PB Arnö AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	3
PB Gumsbacken 3 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	3
PB Kopparn 14 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	3
PB Grepen 3 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	3
PB JV Holdings AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	97,50	3
PB HoldCo 1 AB	Stockholm	SEK	mittelbar	100,00	3

Nicht konsolidierte Tochterunternehmen wegen untergeordneter Bedeutung

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Fußnote
Deutschland					
PATRIZIA GrundInvest Fonds-Treuhand GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	3
TRIUVA Angerhof und Zeil 94 Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	100,00	6
PATRIZIA GrundInvest Value Add Plus GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	3;6
Blitz 13-309 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	3
Großbritannien					
PATRIZIA GRB (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER SCOTLAND) LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) IV LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) IV LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA UK VALUE SLP (SCOTLAND) LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) V LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) V LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA SINGLE EUROPE (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
ROCKSPRING SINGLE CLIENT FUND (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA UK VALUE SLP (SCOTLAND) L.P.	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA MONTCLAIR SLP (GP) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3;6
PATRIZIA SINGLE CLIENT II SLP (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) VI LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) VI LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE SLP (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA UK VALUE 2 SLP (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA UK VALUE 2 (GENERAL PARTNER) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA GRB (GP2) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA SINGLE EUROPE (GP2) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GP2) V LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA SINGLE CLIENT (GP2) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA RIMBAUD SLP (GP) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA SPREE (GP) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GP2) IV LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA SINGLE CLIENT III SLP (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3;6
PATRIZIA APAC INFRASTRUCTURE COMMITMENT (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA Everest GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	2

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Fußnote
Sonstige Länder					
Water Infrastructure Australia Pty Ltd	Barton	AUD	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA HANOVER REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	St Helier	GBP	mittelbar	100,00	2
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
PATRIZIA EIF III Carry and Co-invest SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	7
Carl Offshore Limited	St Peter Port	GBP	unmittelbar	100,00	3
Carl Two Offshore Limited	St Peter Port	GBP	unmittelbar	100,00	3
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	3
Advantage PE V K/S	Copenhagen	USD	mittelbar	100,00	3
NIC DIF VIII K/S	Copenhagen	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA Sustainable Communities II SCSp	Luxembourg	EUR	mittelbar	99,00	7
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen					
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	24,62	3
Cognotekt GmbH	Köln	EUR	mittelbar	35,67	3
PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD	Sydney	USD	mittelbar	50,00	3
Sustainable Future Ventures Limited	London	GBP	mittelbar	50,00	3

Sonstige Beteiligungen

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
Deutschland							
Carl HR GmbH & Co. KG	München	EUR	unmittelbar	3,61	1	0	3
Berliner Volksbank eG	Berlin	EUR	unmittelbar	0,00	1.205.676	36.915	3
PATRIZIA Projekt 430 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	5,10	-4.259	-16	3
PATRIZIA Projekt 440 S.à r.l.	Augsburg	EUR	unmittelbar	5,10	-1.944	-89	3
PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG	Gräfelfing	EUR	mittelbar	6,25	10.628	-55	3
PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,08	36.402	1.669	3
PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,04	72.460	2.401	3
PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,10	44.297	1.269	3
PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,29	47.786	-1.580	3
PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,06	91.537	1.809	3
Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	30,00	32	0	10
Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG	Grünwald	EUR	mittelbar	0,10	1.182.728	73.143	3
Dawonia GmbH	Grünwald	EUR	mittelbar	5,10	441.077	0	3
PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,29	15.921	640	3
PATRIZIA GrundInvest Dresden GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,07	29.140	-1.623	3
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,07	22.335	-1	3
TRIUVA Garbe Logistik Europa	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	0,26	219.710	2.849	3;6;8
PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,16	19.369	-213	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	43.452	2.799	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Dresden GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	21.919	-224	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Hofheim GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	19.330	277	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Berlin GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	48.293	1.401	3
PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,09	64.212	-4.704	3
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,05	34.524	-3.413	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	26.221	762	3
PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,46	37.941	-1.166	3

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,14	15.362	-25	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	10.170	242	3
PATRIZIA GrundInvest Objekte Augsburg Nürnberg GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	10,10	36.768	-917	3
PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,08	34.348	-7.508	3
STORAG Etzel GmbH & Co. geschl. InvKG	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	0,00	249.447	151	3;6
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,06	37.701	-4.792	3
PATRIZIA GrundInvest Erfurt Stadtmitte GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,09	19.136	1.213	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Erfurt GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	10,10	17.402	231	3
PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,04	41.167	-3.369	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	10,10	37.340	-199	3
Großbritannien							
PATRIZIA EUROPEAN PROPERTY II (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	15,35	1.406	803	3
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) VI LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	5,61	0	0	3
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	16,00	0	0	3
PATRIZIA UK VALUE 2 (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	32,20	0	0	3
PATRIZIA RIMBAUD (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	24,82	139	-9	3
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) V LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	5,06	1.937	-4	3
FIRST STREET DEVELOPMENT LIMITED	Manchester	GBP	mittelbar	10,00	10.121	3.604	3
PATRIZIA PANEUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,06	492.428	-18.676	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY V LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,64	2.701	-215	3
PATRIZIA UK VALUE 2 LIMITED PARTNERSHIP	London	GBP	mittelbar	0,65	4.386	3.047	3;6
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY VI LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,99	208.830	-37.703	3
CHARLIE BERLIN LP	London	EUR	mittelbar	0,99	1.150	-126	3
ROCKSPRING PERIPHERAL EUROPE LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,16	616	-35	3
HBOS FSPS EUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,00	303.444	4.321	3
NPS REAL ESTATE PROJECTS LIMITED PARTNERSHIP	London	GBP	mittelbar	0,00	127.957	-11.453	3
PI LABS III LP	London	GBP	mittelbar	2,92	46.243	2.785	3;6
PATRIZIA SPITFIRE CARRY LLP	London	GBP	mittelbar	11,10	124	132	3
SCIF Investor Vehicle LLP	London	EUR	mittelbar	1,00	617.396	23.209	3
PROJECT URBAN (SCOTS) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	4,76	-1.227	-214	3

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
Luxemburg							
PATRIZIA Lux TopCo S.à r.l. en liquidation volontaire	Luxemburg	EUR	mittelbar	10,00	523	0	3
Carl Lux SCS	Luxemburg	EUR	unmittelbar	0,01	-6	0	3
Opportunitäten Europa 1 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	39	-6	3
Opportunitäten Europa 2 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	810	-27	3
Opportunitäten Europa 3 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	802	193	3
Opportunitäten Europa 4 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	211	121	3
Opportunitäten Europa 5 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-612	76	3
Opportunitäten Europa 6 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	121	-158	3
Opportunitäten Europa 7 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-2.902	-2.158	3
Opportunitäten Europa 8 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	1.070	91	3
Opportunitäten Europa 9 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-3.791	-352	3
Opportunitäten Europa 10 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-3.154	-53	3
Opportunitäten Europa 11 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-1.432	-24	3
Seneca Holdco SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	42.241	2.670	3
OSCAR Lux Carry SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,10	1.707	1.202	3
PATRIZIA TransEuropean Property VII SCSp-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	1,00	503.173	-19.396	3
Augusta Wohnen S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	2,00	-59	-1.419	3;6
PATRIZIA Europe Residential Plus	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,04	240.863	-822	3
PATRIZIA EuroLog Fund SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,00	545.690	-20.104	3
PATRIZIA PanEuropean Property SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,12	116.413	-2.040	3
NPS EUROPEAN PROPERTY III SCSp, SICAV-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,99	-34.637	4.012	3
PATRIZIA Sustainable Communities I SCSp-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,97	64.689	44.106	3
PATRIZIA EIF II Team Commitment Partner	Luxemburg	EUR	mittelbar	35,84	5.730	622	3
PATRIZIA Infrastructure Debt Partners I SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,00	97.300	-1.986	3;6
PATRIZIA EIF II Carried Interest Partner	Luxemburg	EUR	mittelbar	36,05	1	0	3
PATRIZIA SCIF Carried Interest Partner	Luxemburg	EUR	mittelbar	42,00	0	0	3
SFV Technology Fund I SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	17,80	21.164	-2.307	3
PATRIZIA European Infrastructure Fund III SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	58,29	145.148	4.979	3
PATRIZIA Infrastructure Invest GP S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,01	12	0	7
PATRIZIA Infrastructure Invest SCA	Luxemburg	EUR	mittelbar	32,02	7.112	-150	2
OSCAR Germany SCS, SICAF-RAIF	Luxemburg	EUR	unmittelbar	1,05	2.643.878	-20.793	3
Sonstige Länder							
MERRION S.A.	Brüssel	EUR	mittelbar	0,00	1.189	-352	3
Opportunitäten Europa 12 Limited	Dublin	EUR	mittelbar	5,10	-6.953	-77	3
WS HOLDCO, PBC	Wilmington	USD	mittelbar	2,17	11.021	-825	3
Real Tech Ventures I ILP	Sydney	AUD	mittelbar	3,39	134.430	-4.345	3;6
Camber Creek Fund III, LP	Wilmington	USD	mittelbar	1,99	239.746	-1.263	3
PATRIZIA JAPAN RESIDENTIAL LP	Singapur	GBP	mittelbar	1,93	4.471	217	3;6
Advantage PE 2021 A K/S	Kopenhagen	USD	mittelbar	5,85	21.416	1.831	3
APAC Sustainable Infrastructure Fund Pte. Ltd.	Singapore	USD	mittelbar	22,93	81.026	-5.315	3;6
CSIM Aligned GP LLC	Dänemark	USD	mittelbar	14,05	388	0	2

¹ Aufgrund der bestehenden Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der PATRIZIA übernommen/² Vorläufiger Abschluss/³ Vorjahresabschlusswerte/

⁴ Inanspruchnahme von § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB/⁵ Persönlich haftender Gesellschafter gemäß § 285 Nr. 11a HGB/⁶ Abweichendes Geschäftsjahr/⁷ Eröffnungsbilanzwerte/⁸ Sondervermögen gemäß Kapitalanlagegesetzbuch/⁹ Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der PATRIZIA Projekt 710 GmbH übernommen/

¹⁰ Jahresabschluss 2023/¹¹ Kontrolle aufgrund potenzieller Stimmrechte/¹² In Liquidation

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 24. März 2026

Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE



Dr. Asoka Wöhrmann
CEO



Martin Praum
CFO



James Muir
Head of Investment Division



Dr. Konrad Finkenzeller
Head of Client Division



Wolfgang Egger
Founder

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 2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), 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 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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)

1. BEWERTUNG DER BETEILIGUNGEN ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

Sachverhalt

Im Konzernabschluss der PATRIZIA SE werden Beteiligungen in Höhe von insgesamt TEUR 688.984 (Vorjahr TEUR 657.718) ausgewiesen, dies entspricht 40,5 % der Konzernbilanzsumme bzw. 59,4 % 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

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 260.232 (Vorjahr TEUR 265.879) ausgewiesen, die 15,3 % der Konzernbilanzsumme bzw. 22,4 % des Konzerneigenkapitals ausmachen. Die Geschäfts- oder Firmenwerte wurden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten bzw. Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet. Die Veränderung ist nicht auf Wertminderungen zurückzuführen und resultiert vollständig aus Währungskursveränderungen

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 4.2 des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

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, Walkthroughs 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.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die geschäftsführenden Direktoren bzw. der Verwaltungsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die in Abschnitt 4 „Nichtfinanzielle Konzernklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene zusammengefasste nichtfinanzielle Konzernklärung
- die gesondert veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt 6.2 „Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung – Angaben nach § 289f HGB und § 315d HGB“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird
- den gesondert veröffentlichten Vergütungsbericht i. S. d. § 162 AktG, auf den in Abschnitt 6.2 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 Accounting Standards, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen 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 Accounting Standards, 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.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. 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 in internen Kontrollen, 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 „PATRIZIA_SE_KA_2025.xbri“ 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 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 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 Abschlussprüfers des Konzernabschlusses für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) 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 Abschlussprüfers des Konzernabschlusses 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 4. Juni 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 17. November 2025 vom Verwaltungsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2022 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses 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.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Tobias Bordt.

Frankfurt am Main, 24. März 2026

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Rücker
Wirtschaftsprüfer

gez. Bordt
Wirtschaftsprüfer

Weitere Informationen

1 Fünfjahresübersicht Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung

Fünfjahresübersicht für den Konzern - Bilanz (IFRS)

Aktiva

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023 ¹	31.12.2022 ¹	31.12.2021
A. Langfristiges Vermögen					
Geschäfts- oder Firmenwert	260.232	265.879	264.355	264.808	216.444
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	66.562	78.473	89.320	107.134	91.742
Software	3.370	5.059	6.725	8.080	14.204
Nutzungsrechte	40.768	43.379	51.296	26.715	33.770
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	279.272	275.413	246.481	1.892	1.838
Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.495	26.833	14.580	9.721	9.736
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	2.606	3.132	40.412	6.545	23.747
Beteiligungen	688.984	657.718	594.686	664.612	633.976
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	7.226	9.008	10.203	6.773	10.440
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)	14.565	19.585	41.146	21.421	23.474
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	620	1.321	2.281	3.497	0
Latente Steuern	9.507	11.615	7.630	8.341	7.774
Summe langfristiges Vermögen	1.395.206	1.397.416	1.369.115	1.129.540	1.067.145
B. Kurzfristiges Vermögen					
Vorräte	281	281	281	159.781	169.796
Wertpapiere	0	0	0	29.602	15.752
Kurzfristige Finanzderivate	0	0	0	444	0
Kurzfristige Steueransprüche	33.921	27.012	21.091	29.312	28.448
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	93.738	149.835	150.202	225.024	434.229
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	7.013	5.640	5.871	6.208	4.827
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	169.208	149.359	340.181	349.518	341.260
Summe kurzfristiges Vermögen	304.161	332.128	517.626	799.888	994.312
Bilanzsumme	1.699.367	1.729.543	1.886.740	1.929.428	2.061.457

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Passiva

Tsd. EUR	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023 ¹	31.12.2022 ¹	31.12.2021
A. Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	86.457	86.229	85.844	86.175	88.620
Kapitalrücklage	88.402	83.534	78.930	81.263	89.831
Gewinnrücklagen	0	0	0	0	0
Gesetzliche Rücklage	505	505	505	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	-831	2.346	-1.439	-4.169	2.317
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	5.479	3.808	2.943	4.807	99
Neubewertungen nach IFRS 9	151.232	100.898	130.660	189.691	179.716
Konzernbilanzgewinn	795.708	806.912	823.644	873.931	921.720
Nicht-beherrschende Gesellschafter	33.387	34.514	39.553	66.346	35.694
Summe Eigenkapital	1.160.339	1.118.746	1.160.641	1.298.550	1.318.503
B. Verbindlichkeiten					
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN					
Latente Steuerschulden	31.236	97.007	103.495	121.417	111.577
Pensionsverpflichtungen	15.929	18.902	20.473	17.715	25.546
Langfristige Schuldscheindarlehen	69.000	69.000	69.000	158.000	158.000
Langfristige Bankdarlehen	207.684	155.584	164.571	0	0
Langfristige Rückstellungen	0	0	1.774	10.122	3.978
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	49.079	50.296	75.870	47.572	28.515
Sonstige langfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	442	0
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	40.706	39.988	43.020	18.339	24.862
Summen langfristige Verbindlichkeiten	413.633	430.777	478.203	373.606	352.477
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN					
Kurzfristige Bankdarlehen	42	45.600	0	91.688	171.095
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	0	0	89.000	0	76.000
Sonstige Rückstellungen	16.630	22.371	30.230	17.238	8.213
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	74.037	83.562	99.767	113.037	96.464
Kurzfristige Finanzderivate	999	294	297	0	0
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	9.747	9.221	9.403	7.951	13.716
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	6.157	8.139	10.324	8.950	9.505
Ertragsteuerschulden	17.783	10.835	8.876	18.407	15.484
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	125.394	180.021	247.897	257.272	390.477
Bilanzsumme	1.699.367	1.729.543	1.886.740	1.929.428	2.061.457

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Fünffjahresübersicht für den Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

Gewinn- und Verlustrechnung

Tsd. EUR	2025	2024	2023 ¹	2022 ¹	2021
Umsatzerlöse	258.416	255.667	292.434	346.289	318.163
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	62	0	0	0
Bestandsveränderungen	0	0	0	-41.266	603
Sonstige betriebliche Erträge	11.311	36.527	17.361	28.564	21.090
Gesamtleistung	269.727	292.255	309.795	333.587	339.856
Materialaufwand	-2.835	-948	-1.622	-7.608	-3.881
Aufwand für bezogene Leistungen	-15.666	-16.496	-17.039	-22.740	-17.971
Personalaufwand	-142.313	-150.936	-175.745	-187.645	-139.224
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-66.838	-82.639	-88.872	-99.634	-88.430
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	64	-142	-201	-203	627
Ergebnis aus Beteiligungen	22.836	28.350	35.082	34.034	35.638
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	149	-11.996	-3.507	-622	5.138
EBITDAR	65.123	57.448	57.892	49.170	131.755
Erträge aus Reorganisation	5.847	2.598	563	0	96
Reorganisationsaufwand	-7.947	-13.502	-16.324	-9.963	-2.929
EBITDA	63.023	46.544	42.131	39.207	128.922
Abschreibungen und Wertminderungen	-27.734	-28.342	-50.526	-43.371	-35.611
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	36	-7.028	1.529	0	0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	35.325	11.174	-6.866	-4.164	93.311
Finanzerträge	4.655	12.056	13.445	2.689	1.898
Finanzaufwendungen	-14.620	-17.276	-11.632	-7.517	-6.753
Sonstiges Finanzergebnis	-1.515	-1.985	-2.396	-8.979	194
Währungsergebnis	-5.953	-557	-3.801	-477	-942
Ergebnis vor Steuern (EBT)	17.893	3.411	-11.251	-18.448	87.708
Ertragsteuern	-1.513	-1.031	-4.386	-13.506	-35.900
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag	16.379	2.379	-15.637	-31.954	51.808
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	17.968	12.867	-5.809	-31.919	47.896
Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	-1.588	-10.488	-9.828	-35	3.912
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,21	0,15	-0,07	-0,36	0,54
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,20	0,15	-0,07	-0,36	0,54

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

2 Der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren

Der Verwaltungsrat zum 31. Dezember 2025

Name	Beruf	Jahrgang	Erste Bestellung	Bestellt bis HV	Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden inländischen Aufsichtsräten	Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen	Sonstige wesentliche Tätigkeiten
Frank Kuhnke Vorsitzender des Verwaltungsrats, Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats, Vorsitzender des Prüfungsausschusses (Experte für Rechnungslegung)	Berater, Mitglied verschiedener Gremien und Ausschüsse	1967	04.06. 2025	2026	Keine	Yttrium GmbH (früher Digital+ Partners GmbH), Aufsichtsrat und Vorsitzender des Risikoausschusses	Bank-Verlag GmbH, Vorsitzender des Beirats
Dr. Michael Fröhner Stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats, Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied im Prüfungsausschuss	Notar	1969	04.06. 2025	2026	Keine	Keine	Keine
Jacqui Irvine Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied im Prüfungsausschuss (Expertin für Abschlussprüfung), Mitglied im Nominierungs- und Vergütungsausschuss	Unabhängige Aufsichtsrätin	1972	04.06. 2025	2026	Keine	Keine	Keine
Aradhana Khawala Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Nominierungs- und Vergütungsausschusses	CEO und Gründerin von Aptamind Partners	1978	04.06. 2025	2026	Keine	Elaf Group (SEDCO Holding), Saudi-Arabien, Non-Executive Director und Vorsitzende des Vergütungsausschusses	Global Wellness Institute, USA, Mitglied des Board of Advisors
Dr. Asoka Wöhrmann Mitglied des Verwaltungsrats	Geschäftsführender Direktor, CEO der PATRIZIA SE	1965	02.05. 2023	2026	Keine	Keine	Keine

Wolfgang Egger Mitglied des Verwaltungsrats, Vorsitzender des Nominierungs- und Vergütungsausschusses	Founder, geschäftsführender Direktor der PATRIZIA SE	1965	21.08.2002	2026	Keine	Keine	PATRIZIA Foundation, Stiftungsgründer und Mitglied des Stiftungsrats
--	--	------	------------	------	-------	-------	--

Die geschäftsführenden Direktoren zum 31. Dezember 2025

Name	Jahrgang	Erste Bestellung	Bestellt bis	Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden inländischen Aufsichtsräten	Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen	Sonstige wesentliche Tätigkeiten
Dr. Asoka Wöhrmann Chief Executive Officer (CEO)	1965	02.05.2023	unbefristet	Keine	Keine	Keine
Martin Praum Chief Financial Officer (CFO)	1975	01.08.2024	unbefristet	Keine	Keine	Keine
James Muir Head of Investment Division	1978	01.08.2024	unbefristet	Keine	Keine	Trustee der PATRIZIA Foundation UK CIO, London
Dr. Konrad Finkenzeller Head of Client Division	1982	01.08.2024	unbefristet	Keine	Keine	Keine
Wolfgang Egger Founder und geschäftsführender Direktor	1965	21.08.2002	unbefristet	Keine	Keine	PATRIZIA Foundation, Stiftungsgründer und Mitglied des Stiftungsrats

Name	Zuständigkeiten
Dr. Asoka Wöhrmann Chief Executive Officer (CEO)	Strategic Development of PATRIZIA SE, Corporate M&A, Capital Allocation & Investments, Human Resources, Legal, Internal Audit, Procurement & Corporate Real Estate Management, Communication, IT Operations & Strategy, Global Investment Operations, Collaboration with Board of Directors, Insurance, Executive Office, Region DACH
Martin Praum Chief Financial Officer (CFO)	Performance Management, Corporate Finance (inkl. Treasury), Corporate Reporting & Planning, Accounting, Corporate Tax, Investor Relations (inkl. Capital Markets compliance), Cost Management, Risk Management, Compliance, Region Europa ex DACH
James Muir Head of Investment Division	Fund- & Investment Management, Real Estate, Infrastructure, Investment Solutions, Investment Strategy & Data Intelligence, Sustainability
Dr. Konrad Finkenzeller Head of Client Division	Clients, Marketing, Products
Wolfgang Egger Founder und geschäftsführender Direktor	Strategic Client Relationships, Capital Deployment Strategy, Region Asien-Pazifik (APAC)

3 Finanzkalender und Kontakte

Finanzkalender 2026

Datum	
11. Mai 2026	3M 2026 Quartalsmitteilung
12. Mai 2026	3M 2026 Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
10. Juni 2026	2026 Hauptversammlung
10. August 2026	H1 2026 Halbjahresfinanzbericht
11. August 2026	H1 2026 Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
9. November 2026	9M 2026 Quartalsmitteilung
10. November 2026	9M 2026 Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

Investor Relations

Dr. Janina Rochell

T +49 821 509 10-600

investor.relations@patrizia.ag

Corporate Communications

Christoph Liedtke

T +49 821 509 10-636

communications@patrizia.ag

Dieser Geschäftsbericht wurde am 27. März 2026 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch online verfügbar:

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

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