




# NEXT NOW



## DELIVERING PERFORMANCE

IN REAL ASSETS  
INVESTMENT MANAGEMENT

GESCHÄFTSBERICHT 2021



# Bildungschancen für alle Kinder – gemeinsam für eine bessere Zukunft

**PATRIZIA Foundation** bereitet Kinderhaus-Einrichtungen für digitales Lernen vor



Jugendliche in Ruanda helfen beim Aufbau der Schule fleißig mit.

Das zweite Jahr der Pandemie hat den Bildungsauftrag der PATRIZIA Foundation vor große Herausforderungen gestellt: Weltweit blieben Schulen geschlossen, der Zugang zu Bildung war für viele Kinder unerreichbar. Mit dem Digital-Classroom-Projekt fördert die Stiftung den Aufbau von Infrastrukturen für digitales Lernen. Die Umsetzung startete 2021 in drei Pilotländern.

Mit dem Bau von Schulen unterstützt die PATRIZIA Foundation das Bildungsziel der Vereinten Nationen, das SDG4 (Sustainable Development Goals): inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung gewährleisten und Möglichkeiten lebenslangen Lernens für alle fördern. Für eine nachhaltige Wirkung verpflichten sich bei der Entstehung eines neuen Projekts sowohl die Stiftung als auch die Partner für den Betrieb jeder Einrichtung für mindestens 25 Jahre.

## Digitalisierung als Chance für Veränderung

Die Corona-Krise hat jedoch gezeigt, dass es neben der Schaffung von Bildungsinfrastruktur auch Angebote braucht, die den Zugang zu Bildung selbst unter schwierigen Umständen wieder möglich machen. Deshalb fördert die PATRIZIA Foundation den Aufbau von Infrastrukturen für digitales Lernen und entwickelt dazu ein adaptives Konzept für den „Digital Classroom“. Die Umsetzung erfolgt zunächst in drei Pilotländern (Kamerun, Nepal und Ruanda). Es berücksichtigt zum einen Aspekte der Infrastruktur wie

Strom, Internet, Wartungsenergie, Programme, Plattformen und Endgeräte, und zum anderen geht es um die Weiterbildung der Pädagogen vor Ort in ihren methodisch-didaktischen Fähigkeiten, damit sich digitales Lernen in den Schulunterricht integrieren lässt. Gemeinsam mit dem Partner vor Ort und an die jeweilige Schulsituation angepasst sollen auf diese Weise nachhaltige digitale Lösungen implementiert werden.

## Kamerun: „Ready for Digital Learning“-Training für Lehrkräfte

Im Juli 2021 war die Pädagogin Beatrice Rutishauser Ramm für die Stiftung an der PATRIZIA School Yaoundé in Kamerun, um Lehrkräfte und Schulleitung auf digitales Lernen vorzubereiten. Die viertägige Fortbildung basierte auf der von Rutishauser Ramm entwickelten Essence of Learning (EoL) und Blended-Learning-Aspekten. Die Teilnehmer lernten, wie sie selbstaktives und kindzentriertes Lernen, das zur Anwendung des Wissens im Alltag führt, stärker fördern können. „Ein wichtiges Fazit der Fortbildung ist, dass Selbsttätigkeit, Selbstkorrektur und Selbstentscheidung sowie die Fähigkeit zum kritischen Denken gestärkt werden sollten, wie es ein auf dem SDG4 basierendes Schulkonzept der qualitativen Bildung vorsieht“, so die Bildungsexpertin der PATRIZIA Foundation.



Beatrice Rutishauser Ramm (links, stehend) bei der Schulbuchanalyse mit den Lehrkräften.





PATRIZIA School Dhoksan – in dem nepalesischen Bergdorf soll der Future Classroom entstehen.

## Nepal: Architekturwettbewerb „Future Classroom“

Das digitale Klassenzimmer an der PATRIZIA School Dhoksan in Nepal startete mit einem Architekturwettbewerb. Alle 13 nepalesischen Architekturfakultäten hatten sich beteiligt und insgesamt 71 kreative Vorschläge von Studenten eingereicht. Beim Entwurf ihres Traumklassenzimmers sollten sie drei Dinge besonders berücksichtigen: die zukünftige Schulbildung und Lernatmosphäre, Digitalisierung sowie nachhaltige und gesunde Baumaterialien. Im Oktober wurden daraus 39 Finalisten vorgestellt. Im nächsten Schritt werden die Finalisten aus jeder Fakultät einen Gewinner wählen und daraus ein Team bilden, das in einem Design-Workshop gemeinsam den „Future Classroom“ für die Schule in Dhoksan entwickeln wird.

## Ruanda: Computerraum für Auszubildende der Berufsschule

Am PATRIZIA Vocational Training Center Ntarama in Ruanda finanzierte die Stiftung aus Mitteln des Corona-Hilfsfonds einen Computerraum, den die Berufsschüler selbst gebaut haben und der nun mit 40 Laptops, Projektoren, Druckern, Tischen und Stühlen ausgestattet wird. Im nächsten Schritt soll die defekte Solaranlage repariert werden, um die Stromversorgung zu gewährleisten, und Schüler sollen eine Ausbildungsmöglichkeit zum Solaranlagentechniker erhalten, um in Zukunft selbst solche Anlagen reparieren und warten zu können. Von dem Digital Classroom werden sowohl die Schüler als auch die Lehrkräfte profitieren, die ihren Unterricht mithilfe von online-basierten Unterrichtsmaterialien und Videos vorbereiten können.



Schüler des PATRIZIA Vocational Training Center Ntarama beim Remote Run for Rwanda.

## Volunteeringaktionen der PATRIZIANer



Bei der Lakes Challenge sammelten die Teilnehmer mehr als 100.000 EUR für eine Schule in Uganda.



Beim patriziaride radelten die Teilnehmer virtuell nach Nepal.



Jan Kuhn



Christina Lutz



Neerav Nemchand Gala

Mitarbeiter der PATRIZIA unterstützten auch 2021 die Stiftung durch zahlreiche Volunteering-Aktionen wie dem „Remote Run for Rwanda“ und der „Cycle to Nepal“-Challenge (beide zugunsten der dortigen Digital-Classroom-Projekte), einem Excel-Training zugunsten der Kinderhäuser in Indien und der Lakes Challenge zugunsten der PATRIZIA School Buyamba in Uganda.

# Inhaltsverzeichnis

Finanzkennzahlen im Überblick .....	5
Vorwort des Vorstands .....	6
Bericht des Aufsichtsrats .....	12
Die PATRIZIA Aktie .....	17
<b>Lagebericht .....</b>	<b>20</b>
1 Grundlagen des Konzerns .....	20
2 Wirtschaftsbericht .....	36
3 Weitere Angaben .....	56
4 Entwicklung der Chancen und Risiken .....	58
5 Prognosebericht .....	65
<b>Konzernabschluss .....</b>	<b>68</b>
Bilanz .....	68
Gewinn- und Verlustrechnung .....	70
Gesamtergebnisrechnung .....	71
Kapitalflussrechnung .....	72
Eigenkapitalveränderungsrechnung .....	74
<b>Konzernanhang .....</b>	<b>75</b>
1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung .....	75
2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden .....	78
3 Ermessensentscheidungen sowie Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung .....	80
4 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung .....	81
5 Segmentberichterstattung .....	122
6 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung .....	125
7 Sonstige Erläuterungen .....	127
8 Erklärung des Vorstands .....	136
<b>Anlage zum Konzernanhang .....</b>	<b>137</b>
<b>Versicherung der gesetzlichen Vertreter .....</b>	<b>146</b>
<b>Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers .....</b>	<b>147</b>
<b>Weitere Informationen .....</b>	<b>154</b>
1 Fünfjahresübersicht Bilanz .....	154
2 Fünfjahresübersicht Gewinn- und Verlustrechnung .....	156
3 Der Aufsichtsrat .....	157
4 Der Vorstand .....	159
5 Finanzkalender und Kontakte .....	161

## Finanzkennzahlen im Überblick

### Finanzielle Leistungsindikatoren

	2021	2020	Veränderung
Assets under Management	48,6 Mrd. EUR	47,0 Mrd. EUR	3,5%
Operatives Ergebnis <sup>1</sup>	118,3 Mio. EUR	116,5 Mio. EUR	1,6%
Cost Coverage Ratio (CCR) <sup>2</sup>	120,7%	119,8%	0,9 PP
EBITDA <sup>1</sup>	128,9 Mio. EUR	115,7 Mio. EUR	11,4%
EBITDA Marge <sup>2</sup>	35,9%	33,3%	2,6 PP

<sup>1</sup> PATRIZIA führt zum 01.01.2022 neue Finanzkennzahlen für den Konzern ein - Operatives Ergebnis wird durch EBITDA ersetzt. Für die Definition des operativen Ergebnisses und der Herleitung des EBITDA wird auf Kapitel 1.4.2 verwiesen.

<sup>2</sup> PATRIZIA führt zum 01.01.2022 neue Finanzkennzahlen für den Konzern ein - Cost Coverage Ratio (CCR) wird durch EBITDA Marge ersetzt. Für die Definition der Cost Coverage Ratio (CCR) und der Herleitung der EBITDA Marge wird auf Kapitel 1.4.2 verwiesen.  
PP = Prozentpunkte

### Umsatzerlöse und Ertragslage

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Umsatzerlöse	318.163	301.693	5,5%
Gesamtleistung	339.856	316.275	7,5%
EBITDA	128.922	115.686	11,4%
EBIT	93.311	73.377	27,2%
EBT	87.708	62.046	41,4%
Konzernjahresüberschuss	51.808	40.678	27,4%

### Vermögens- und Kapitalstruktur

Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.067.145	1.033.018	3,3%
Kurzfristiges Vermögen	994.312	929.065	7,0%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.282.809	1.237.240	3,7%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	62,2%	63,1%	-0,8 PP
Nettoeigenkapitalquote	74,6%	76,4%	-1,9 PP
Langfristige Schulden	352.477	419.214	-15,9%
Kurzfristige Schulden	390.477	273.363	42,8%
Bilanzsumme	2.061.457	1.962.083	5,1%

PP = Prozentpunkte

### PATRIZIA Aktie

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 31.12.2021	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 31.12.2021 <sup>1</sup>	88.620.175 Stück
Eigene Aktien zum 31.12.2021	3.731.301 Stück
Höchstkurs in 2021 <sup>2</sup>	26,55 EUR
Tiefstkurs in 2021 <sup>2</sup>	19,98 EUR
Schlusskurs vom 31.12.2021 <sup>2</sup>	20,50 EUR
Kursentwicklung 2021 <sup>2</sup>	-21,9%
Marktkapitalisierung zum 31.12.2021	1,9 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2021 <sup>3</sup>	43.861 Stück
Indizes	SDAX, MSCI World Small Cap Index and others (CDAX, Classic All Share, DAX International Mid 100, DAXplus FAMILY 30, DAXsector Financial Services, DAXsubsector Real Estate, DIMAX, Prime All Share, S&P Global BMI)

<sup>1</sup> Im Vergleich zu den ausgegebenen Aktien reduzierte Aktienanzahl aufgrund erfolgter Rückkäufe

<sup>2</sup> Xetra Schlusskurse

<sup>3</sup> Alle deutschen Börsenplätze

## Vorwort des Vorstands

*Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,  
liebe Leserinnen und Leser,*

In einem herausfordernden und unsicheren Marktumfeld ist der Wert von starken und verlässlichen Partnerschaften für Kunden, Mieter, Geschäftspartner und Aktionäre relevanter denn je - es geht vor allem um Vertrauen. In den vergangenen zwei Jahren ist es PATRIZIA gelungen, die Interessen von Kunden und Mietern in Einklang zu bringen und solide Erträge und attraktive Renditen durch ihre Investitionen zu erzielen. Auch unter den Unsicherheiten der Pandemie halten wir den Kurs und kommen mit unserer mittelfristigen Strategie weiter gut voran.

Wir legen heute die Grundlagen für den Erfolg unserer Kunden von morgen. Wir konzentrieren uns auf das, was als Nächstes kommt, um Leistung zu erbringen: stabile, hochwertige Portfolios werden intelligente Städte (smart cities), alternative Wohnkonzepte, die nächste Stufe der Nachhaltigkeit, lebendige Gemeinschaften, Innovationen zur Verbesserung des Lebens der Menschen, Konnektivität und vieles mehr umfassen.

### NEXT NOW – Delivering performance in real assets investment management

Wir erweitern unser Angebot in einem strukturellen Wachstumsmarkt. Laut dem "2022 Global Real Estate Report" von Preqin wird das weltweit verwaltete Immobilienvermögen (AUM) in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich um 41% wachsen.<sup>1</sup> Es wird erwartet, dass die Infrastruktur noch schneller wächst und bis Ende 2026 die Immobilien als größte alternative Anlageklasse ablösen wird.<sup>2</sup> Um dem wachsenden Investitionsinteresse Rechnung zu tragen, erweitern wir kontinuierlich die Investitionsmöglichkeiten für unsere Kunden.

Ende des Jahres und Anfang 2022 haben wir zudem neue Produkte eingeführt. So ermöglichen wir unseren Kunden, über unser 2021 aufgelegtes Produkt "PATRIZIA Global Real Estate Debt" von Fremdkapitalengagements im Immobilienmarkt zu profitieren. Darüber hinaus haben wir im Februar 2022 mit dem "PATRIZIA Sustainable Communities" Fonds unseren ersten Impact Investment Fonds aufgelegt. Während die beiden neuen Fonds unsere breite Produktpalette um weitere Anlageklassen ergänzen, haben wir auch unsere Immobilien-Flaggschiff-Fonds weiter ausgebaut. Im Januar 2022 haben wir den Meilenstein von 1,5 Mrd. EUR Eigenkapital für unseren "Living Cities" Fonds erreicht, den wir bis 2022 auf mindestens 2 Mrd. EUR Eigenkapital ausbauen wollen.

Wir sind als einer der führenden Fundraiser und unabhängigen Immobilien Investment Manager in Europa anerkannt. Mit 16,9 Mrd. EUR eingeworbenem Eigenkapital in den letzten 10 Jahren ist PATRIZIA weltweit der zweiterfolgreichste Fundraiser für private Immobilienfonds mit Fokus auf Europa.<sup>3</sup>

### Das Jahr 2021 im Rückblick - Solide Finanzergebnisse

Auch im Jahr 2021 konnten wir unsere Stärken ausbauen. Unser diversifizierter Kundenstamm hat uns Eigenkapitalzusagen in Höhe von 2,6 Mrd. EUR anvertraut - ein deutlicher Anstieg um 39% gegenüber dem Vorjahr. Mehr als die Hälfte der Eigenkapitalzusagen entfiel auf internationale Investoren. Darüber hinaus haben wir unseren weltweiten institutionellen Kundenstamm, wie Pensionsfonds, Versicherungen und Staatsfonds, um über 50 auf mehr als 500 erweitert und unsere Retailbasis mit nunmehr über 6.000 deutschen Privat- und (semi-)professionellen Kunden gestärkt. Die starke Plattform der PATRIZIA und die verstärkten Marktaktivitäten spiegeln sich in einem Anstieg des Transaktionsvolumens um 24% auf 6,8 Mrd. EUR wider, womit das moderate Transaktionsniveau von 2020 deutlich übertroffen wurde.

Selbst in einem anhaltend herausfordernden Marktumfeld, das durch die Pandemie bestimmt war, erzielten wir ein operatives Ergebnis von 118,3 Mio. EUR, das in der Mitte der breiteren Spanne von 100 Mio. EUR bis 145 Mio. EUR lag, die wir im Februar 2021 prognostiziert hatten. Im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 verbesserte sich das operative Ergebnis um 1,6%. Wir haben unsere Ertragsqualität durch den Ausbau der wiederkehrenden Verwaltungsgebühren weiter verbessert. Die Gebühreneinnahmen insgesamt - die Verwaltungs-, Transaktions- und leistungsabhängige Gebühren umfassen - beliefen sich auf 346,2 Mio. EUR, ein Anstieg um 5,7% gegenüber dem Vorjahr.

Unser Kundenstamm bietet uns eine solide Basis, um unser verwaltetes Vermögen weiter auszubauen und vom strukturellen Wachstum im Bereich der Verwaltung von Sachwertanlagen zu profitieren, da viele Kunden in mehrere PATRIZIA Fonds investieren und sich auf langfristige Anlagen konzentrieren. Mehr als 75% unserer AUM haben eine Laufzeit von mehr als 10 Jahren. Im Jahr 2021 wuchsen unsere AUM weiter auf 48,6 Mrd. EUR, ein Plus von 3,4% im Vergleich zu 2020.

<sup>1</sup> Preqin, 2022 Global Real Estate Report, January 2022: <https://www.preqin.com/Portals/0/Documents/RE%20Global%20PR%20FINAL.pdf?ver=2022-01-12-084820-883>

<sup>2</sup> Preqin, 2022 Global Infrastructure Report, January 2022: <https://www.preqin.com/Portals/0/Documents/INFRA%20Global%20PR%20FINAL.pdf?ver=2022-01-12-084550-803>

<sup>3</sup> Preqin Global Real Estate Report 2020

Da sich unsere Kunden verstärkt auf die Wertschöpfung in strategischen Projektentwicklungen konzentrieren, haben wir unseren Anteil an Projektentwicklungen erhöht. Während Investitionen in Bestandsimmobilien sofort in vollem Umfang dem verwalteten Vermögen zugerechnet werden, werden Projektentwicklungen erst nach Fertigstellung voll angerechnet. Daher haben Projektentwicklungen vorübergehend zu einem verzögerten Wachstum unserer AUM geführt und somit nicht direkt zu unserer AUM-Wachstumsentwicklung im vergangenen Jahr beigetragen.

Aufgrund der soliden Geschäftsentwicklung werden wir – in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat der Gesellschaft – in der Hauptversammlung 2022 vorschlagen die positive Dividendenentwicklung fortzusetzen und die Ausschüttung je Aktie erneut zu erhöhen. Wir werden eine Dividende von 0,32 EUR je Aktie vorschlagen, d.h. eine Erhöhung um 6,7% oder 0,02 EUR je Aktie – die vierte Dividendenerhöhung in Folge.

### **Das Jahr 2021 im Rückblick - Fortschritte auf unserem strategischen Weg**

Im vergangenen Jahr 2021 konnten wir auch Meilensteine auf unserem strategischen Weg zu einem führenden Partner für globale Real Assets erreichen. Wir haben diese Reise mit klaren strategischen Prioritäten fortgesetzt, um unser verwaltetes Vermögen und unsere laufenden Gebühren weiter zu steigern und stabile und wachsende Gewinne für unsere Aktionäre zu erzielen:

- Ausweitung des Produktangebots,
- Weitere Internationalisierung unseres Kundenstamms und unserer Investitionen,
- Vereinfachung unseres Geschäfts durch Digitalisierung und innovative Technologien für exzellente Dienstleistungen, die eine stabile Basis für zukünftiges Wachstum bilden, und
- Vertiefung unserer Wertschöpfung über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg.

### **Wegweisende Übernahme von Whitehelm**

Der wichtigste Meilenstein des Jahres 2021 war unsere wegweisende Übernahme des Infrastruktur Investment Managers Whitehelm Capital. Der Infrastruktur Investment Manager mit Büros in Sydney, Canberra und London stärkt unsere globale Reichweite und ergänzt unseren internationalen Kundenstamm und unser Produktangebot perfekt. Die Kunden werden von einem wesentlich breiteren und diversifizierteren Angebot an Infrastrukturinvestitionen in einem wichtigen strukturellen Wachstumsmarkt profitieren, da die weltweiten Infrastrukturinvestitionen rasch zunehmen und voraussichtlich von derzeit 2,8 Bio. USD auf 3,8 Bio. USD pro Jahr im Jahr 2040 ansteigen werden.<sup>4</sup>

Mit dem Abschluss der Akquisition am 1. Februar 2022 werden wir unser verwaltetes Vermögen auf mehr als 50 Mrd. EUR erhöht und unser Infrastrukturvermögen auf rund 5 Mrd. EUR verdreifacht haben. Kurzum: Mit der Integration von Whitehelm Capital haben wir große Fortschritte auf dem Weg zu einem führenden Partner für globale Real Assets gemacht.

Trotz dieser wegweisenden Akquisition werden wir auch nach Abschluss der Transaktion über eine frei verfügbare Liquidität von mehr als 450 Mio. EUR verfügen, die es uns ermöglicht, kontinuierlich Möglichkeiten für zusätzliche Akquisitionen zu prüfen, um unser Angebot im Einklang mit unserer mittelfristigen Strategie weiter auszubauen.

### **Umwandlung in internationale Rechtsform SE und erweiterter Aufsichtsrat**

Darüber hinaus bauen wir unsere globale Präsenz und Internationalisierungsstrategie weiter aus, indem wir auf eine neue, international anerkannte Rechtsform umstellen. Wir haben die Umwandlung der PATRIZIA AG in eine Europäische Gesellschaft, die "Societas Europaea" oder "SE", eingeleitet und planen, diese Umwandlung im Jahr 2022 mit einer Abstimmung auf der nächsten Hauptversammlung abzuschließen. Die internationale Rechtsform wird unserem wachsenden internationalen Profil und Geschäft besser gerecht.

Auch mit dem erweiterten, vielfältigeren und technikaffinen Aufsichtsrat, der auf unserer letzten Hauptversammlung im Oktober 2021 gewählt wurde, haben wir unser Unternehmen gestärkt. Mit dem Vorsitzenden Uwe H. Reuter, der seit 2017 als stellvertretender Vorsitzender im Aufsichtsrat der PATRIZIA AG tätig war, verbindet der neue Aufsichtsrat Kontinuität mit neuen Impulsen für unsere Internationalisierung und digitale Transformation mit den neuen Mitgliedern:

- Axel Hefer, Vorstandsvorsitzender von Trivago N.V.;
- Marie Lalleman, Senior Advisor für CEOs und C-Suite;
- Jonathan Feuer, Private Equity Investor und Non-Executive Chairman von Eigen Technologies;
- Philippe Vimard, Chief Operating Officer und Chief Technology Officer von Doctolib SAS.

<sup>4</sup> G20 Global Infrastructure Outlook, <https://outlook.gihub.org>



### **Fortschritte bei Technologie, Innovation und Digitalisierung**

Die breite Erfahrung unseres Aufsichtsrats in verschiedenen Bereichen der digitalen Wirtschaft wird uns dabei helfen, unser globales Ökosystem für Innovationen weiterzuentwickeln und unsere Kerngeschäftsprozesse und Dienstleistungen zu digitalisieren. In den vergangenen Jahren hat unser Technologie- und Innovationsteam ein globales Netzwerk aufgebaut, um frühzeitig mit interessanten Technologieunternehmen zusammenzuarbeiten und ein Portfolio innovativer Technologien zur Verbesserung unserer Produkte, Prozesse und Dienstleistungen zusammenzustellen.

Im Jahr 2022 werden wir zum Beispiel intelligente Gebäudetechnologien in unserem gesamten Portfolio einführen. Durch mehr Energieeffizienz, geringere Betriebskosten und bessere Dienstleistungen werden diese neuen Technologien letztlich den Wert der von uns verwalteten AUM steigern und die Umsetzung von Nachhaltigkeitsmaßnahmen in den von uns verwalteten AUM beschleunigen. Nach erfolgreicher Implementierung werden wir die Lösung auch Dritten anbieten und damit neue Geschäftsfelder erschließen.

Außerdem bauen wir auf die Erfahrung und das Netzwerk unseres Technologie- und Innovationsteams, um unser Investitionsangebot zu erweitern. Wir haben unseren Fonds Sustainable Future Ventures (SFV) aufgelegt - einen Risikokapitalfonds für die bebaute Umwelt mit dem Ziel, ein Portfolio von Technologieunternehmen aufzubauen, die das Potenzial haben die Art und Weise, wie wir Immobilien finanzieren, bauen und nutzen, zu verändern.

Darüber hinaus haben wir unsere Verwaltungsdienstleistungen in einer Organisation gebündelt, die als One-Stop-Shop-Serviceplattform für alle Fonds-, Portfolio-, Asset- und IT-Dienstleistungen dienen wird. Damit verbinden wir alle Dienstleistungen in einer digitalen Plattform, um nahtlose End-to-End-Prozesse und die einheitliche Nutzung von Daten über die gesamte Wertschöpfungskette von Real Assets zu ermöglichen. Im Oktober 2021 ging unsere neue Organisation "Fund Services+" an den Start. Sie wird die weitere Digitalisierung unserer Dienstleistungen vorantreiben, unsere Wachstumsambitionen unterstützen und das Potenzial haben, zusätzliche Erträge von Dritten zu generieren.

### **Ausblick: Mittelfristige Strategie und Geschäftsentwicklung 2022**

Trotz des Gegenwinds im Zusammenhang mit Covid-19 in den letzten zwei Jahren bleiben unsere strategischen Ziele für das jährliche organische AUM-Wachstum von durchschnittlich 8 bis 10% unverändert, mit Aufwärtspotenzial im Falle weiterer Übernahmen. So sehen wir beispielsweise mit der Integration von Whitehelm ein starkes Wachstumspotenzial in unserem Infrastruktursegment, das wir mittelfristig von derzeit rund 5 Mrd. EUR auf 15 bis 20 Mrd. EUR AUM ausbauen wollen.

Eine weitere Wachstumsdimension wird die weitere Internationalisierung unseres Geschäfts sein. Mit 26 Büros in den wichtigsten Finanzzentren der Welt werden wir die Internationalisierung unserer Kundenbasis und unserer Investments weiter vorantreiben. Wir gehen davon aus, dass wir die starke Präsenz von Whitehelm in der APAC-Region, unser verstärktes Büro in Japan sowie unsere Präsenz in Hongkong, Seoul und Singapur nutzen werden, um unsere verwalteten Vermögen und unsere Anlegerbasis in der Region weiter auszubauen.

Wir werden unsere internationalen Flaggschiff-Fonds, darunter Living Cities, Hannover, TransEuropean und PanEuropean, weiter ausbauen, unsere Produktpalette erweitern und unsere Wertschöpfungskette mit innovativen Technologien und Dienstleistungen vertiefen.

Für das Geschäftsjahr 2022 werden wir eine Prognose auf der Grundlage des EBITDA (anstelle des operativen Ergebnisses) und der EBITDA Marge (anstelle des Cost Coverage Ratios) abgeben, um unsere Berichterstattung zu vereinfachen und unsere Leistung besser mit der unserer Wettbewerber vergleichen zu können. Im Jahr 2021 erzielten wir ein EBITDA von 128,9 Mio. EUR. Für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir ein EBITDA in der Größenordnung von 120 Mio. bis 145 Mio. EUR und eine EBITDA Marge zwischen 35% und 38%, basierend auf der Annahme, dass unser verwaltetes Vermögen organisch auf 57,0 Mrd. bis 60,0 Mrd. EUR wächst. Durch das Wachstum unserer AUM werden wir unsere Einnahmen aus Verwaltungsgebühren weiter steigern und somit unsere Ertragsqualität durch wiederkehrende Gebühren weiter verbessern.



## Nachhaltigkeit - aufbauend auf unserem Ziel: "Building Communities & Sustainable Futures"

Seit ihrer Gründung im Jahr 1984 wird PATRIZIA von einem starken Ziel angetrieben: "Building Communities & Sustainable Futures". Es leitet uns bei der Festlegung unserer strategischen und alltäglichen Prioritäten, stärkt unsere Identität als PATRIZIANer und fördert eine starke Unternehmenskultur der Zusammenarbeit und gemeinsamen Leistungen. Für uns ist es eine Priorität, diesen Geist lebendig zu halten.

Im Jahr 2021 haben wir unseren Weg für einen Beitrag zu nachhaltigen Real Assets definiert und vier übergreifende Nachhaltigkeitsziele entwickelt, um unserem Ziel gerecht zu werden:

- Wir wollen ein führender nachhaltiger Investor im Bereich Real Assets werden, der ab 2025 durchgängig mit fünf Sternen der UN PRI (UN Principles of Responsible Investment) bewertet wird und die Mehrheit seiner Immobilien im Rahmen des Programms Create Better<sup>5</sup> zertifiziert.
- Wir wollen ein bevorzugter Arbeitgeber im Real Asset Sektor sein.
- Bis 2035 wollen wir ein führender globaler Impact-Investor im Real Asset Sektor werden und einen bedeutenden Teil unserer Assets unter Management in Impact-Investments<sup>6</sup> investieren.
- Erreichen der Klimaneutralität<sup>7</sup> für unsere gesamten Unternehmensaktivitäten und unser Real Asset Portfolio bis 2040 oder früher, mit dem klaren Ziel, dies so schnell umzusetzen, wie es die externen und die Anforderungen unserer Stakeholder erlauben.

Wir sind bestrebt, Nachhaltigkeit in allem, was wir bei PATRIZIA tun, zu verankern. Daher übersetzen wir unsere übergreifenden Ziele in Pfade und Wege, um sicherzustellen, dass wir kontinuierlich Fortschritte machen. Unsere Flaggschiff-Fonds beispielsweise integrieren Nachhaltigkeit vollständig in ihre Aktivitäten, einschließlich Transaktionen, Projektentwicklungen, Fonds- und Vermögensverwaltung sowie Fondsberichterstattung.

Darüber hinaus arbeiten wir daran, uns kontinuierlich als bevorzugter Arbeitgeber für alle zu verbessern. Im Jahr 2021 haben wir unsere Vertretung für Gleichstellung, Vielfalt und Integration (ED&I) eingerichtet, die von Alexander Betz, unserem Chief Digitalisation Officer (CDO), Anne Kavanagh, Chief Investment Officer (CIO), und Simon Woolf, unserem Chief Human Resources Officer (CHRO), unterstützt wird. Eine breit gefächerte Gruppe von PATRIZIANern engagiert sich in der Vertretung und in der Arbeit der entsprechenden Projektgruppen. Die Vertretung berät über alle ED&I-Initiativen bei PATRIZIA und ist für die Steuerung der ED&I-Prioritäten, -Programme, -Aktionen und -Kennzahlen zuständig. Mit Hilfe der Vertretung wollen wir die Personalstrategien überprüfen und verbessern - einschließlich Rekrutierung, Eingliederung und Bindung, Entwicklung und Schulungen sowie allgemeines Bewusstsein für Vielfalt - um gerechte, vielfältige und integrative Praktiken zu gewährleisten.

Seit den Anfängen von PATRIZIA haben wir Verantwortung für unsere Gemeinden übernommen. Seit mehr als zwei Jahrzehnten unterstützen wir die PATRIZIA Foundation, die im Laufe der Jahre rund 250.000 Kindern weltweit Zugang zu Bildung und damit die Chance auf ein besseres Leben ermöglicht hat. Neben unserem kontinuierlichen finanziellen Engagement für die Stiftung engagieren sich mehrere hundert PATRIZIANer und Freunde von PATRIZIA ehrenamtlich für die Stiftung und unterstützen Projekte in Ruanda, Uganda und Nepal. So kamen beispielsweise bei der PATRIZIA Lake District Charity Challenge mehr als 100.000 EUR für die PATRIZIA Schule Buyamba in Uganda zusammen. Die PATRIZIA Aktionäre setzen sich aktiv für eine bessere Zukunft der Bedürftigen ein, indem sie bis zu 1% des jährlichen operativen Ergebnisses für soziale Projekte wie die PATRIZIA Stiftung zur Verfügung stellen.

Unsere qualifizierten, fleißigen und leidenschaftlichen Mitarbeiter waren für das Erreichen der soliden Finanzergebnisse und die großen Fortschritte bei unserer strategischen Entwicklung von grundlegender Bedeutung. Durch ihr Fachwissen, ihr Engagement und ihren unermüdlichen Einsatz schaffen sie einen Mehrwert für PATRIZIA und ihre Stakeholder. Daher möchten wir unseren Mitarbeitern für ihre wertvollen Beiträge in einem weiteren Jahr mit großen Fortschritten, einem wachsenden Kundenstamm und soliden Geschäftsergebnissen danken! Ihre Leistungen und die gute Zusammenarbeit motivieren uns, ehrgeizige Ziele anzustreben, um PATRIZIA als einen führenden globalen Real Assets Investment Manager weiterzuentwickeln.

Wir danken auch Ihnen, unseren Aktionären, Kunden und Geschäftspartnern, für Ihr Vertrauen, Ihre Loyalität und Ihre Freundschaft, auch in unsicheren Zeiten. Und wir freuen uns darauf, den strategischen Weg der PATRIZIA mit Ihnen fortzusetzen!

<sup>5</sup> Create Better ist ein Beispiel für die Innovationskultur von PATRIZIA und wurde als interne Kampagne durchgeführt. In naher Zukunft wird dies als ein Zertifizierungsrahmen definiert, der Best-Practice-Ansätze in diesem Sektor darstellt.

<sup>6</sup> Gemäß der Definition in der PATRIZIA Impact Investing Policy, die sich weitgehend an Artikel 9 der EU-Verordnung über die Offenlegung nachhaltiger Finanzierungen (2019/2088) und vergleichbaren Bestimmungen in anderen Rechtsordnungen orientiert.

<sup>7</sup> Beinhaltet betriebliche Emissionen und gebundenen Kohlenstoff für neue Entwicklungen und größere Renovierungen, ohne den "versunkenen" gebundenen Kohlenstoff des Bestandsportfolios. Weitere Einzelheiten zu dieser Verpflichtung, einschließlich einer detaillierten Aufschlüsselung des Zielbereichs, finden sich im PATRIZIA Net Zero Carbon Strategy Paper, das im Laufe des ersten Halbjahres 2022 auf der Website des Konzerns veröffentlicht wird.

Augsburg, den 15. März 2022

Ihr Vorstand der PATRIZIA AG



**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender, CEO



**Thomas Wels**  
Mitglied des Vorstands,  
Co-CEO



**Alexander Betz**  
Mitglied des Vorstands,  
CDO



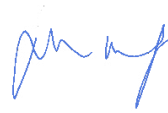
**Karim Bohn**  
Mitglied des Vorstands,  
CFO



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



**Anne Kavanagh**  
Mitglied des Vorstands,  
CIO



**Simon Woolf**  
Mitglied des Vorstands,  
CHRO

**VORSTAND  
PATRIZIA AG**



**Wolfgang Egger**

VORSTANDSVORSITZENDER,  
CEO



**Thomas Wels**

MITGLIED DES VORSTANDS,  
CO-CEO



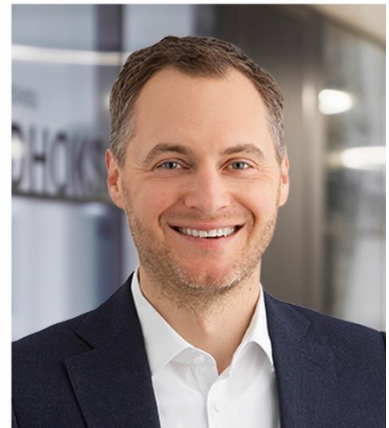
**Alexander Betz**

MITGLIED DES VORSTANDS,  
CDO



**Karim Bohn**

MITGLIED DES VORSTANDS,  
CFO



**Manuel Käsbauer**

MITGLIED DES VORSTANDS,  
CTIO



**Anne Kavanagh**

MITGLIED DES VORSTANDS,  
CIO



**Simon Woolf**

MITGLIED DES VORSTANDS,  
CHRO



## Bericht des Aufsichtsrats

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

obwohl das Geschäftsjahr 2021 erneut von der weltweiten Covid-19 Pandemie geprägt war, hat die PATRIZIA AG wieder zahlreiche attraktive Investmentchancen für ihre nationalen und internationalen Kunden realisiert. Sowohl das Transaktionsvolumen als auch das eingeworbene Eigenkapital konnten gegenüber dem Vorjahr signifikant gesteigert werden. Das unterstreicht einmal mehr PATRIZIAS starke Marktstellung als führender Partner für weltweite Investments in Real Assets.

### Zusammensetzung des Aufsichtsrats und Ausschüsse

Im Zeitraum bis zur Eintragung der auf der Hauptversammlung vom 14. Oktober 2021 beschlossenen Satzungsänderung im Handelsregister bestand der Aufsichtsrat aus drei Mitgliedern. Mit Eintragung der Satzungsänderung im Handelsregister am 3. November 2021 wurde der Aufsichtsrat auf fünf Mitglieder erweitert.

Mit dem Ablauf der Hauptversammlung am 14. Oktober 2021 schieden Herr Dr. Theodor Seitz und Herr Alfred Hoschek aus dem Aufsichtsrat aus. Der Aufsichtsrat dankt Herrn Dr. Seitz und Herrn Hoschek für ihre langjährige, erfolgreiche Tätigkeit. Die Hauptversammlung wählte Herrn Axel Hefer und Frau Marie Lalleman mit Wirkung ab Beendigung der Hauptversammlung, sowie Herrn Jonathan Feuer und Herrn Philippe Vimard mit Wirkung ab der Eintragung der Satzungsänderung im Handelsregister zu neuen Mitgliedern.

Für den Zeitraum, in dem der Aufsichtsrat nur aus drei Aufsichtsratsmitgliedern bestand, hatte der Aufsichtsrat keine Ausschüsse gebildet. Ab dem 15. November 2021 wurde ein Prüfungsausschuss und ab dem 15. Dezember 2021 ein Nominierungs- und Vergütungsausschuss eingerichtet.

### Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der PATRIZIA AG hat im Geschäftsjahr 2021 sämtliche ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben sorgfältig wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und überwacht. Zugleich waren wir in alle wesentlichen Entscheidungen frühzeitig eingebunden. Der Vorstand unterrichtete uns regelmäßig schriftlich und mündlich über die für die Gesellschaft und den Konzern grundlegenden Aspekte der Geschäftsentwicklung, grundsätzliche Fragen der Unternehmenssteuerung, die aktuellen Chancen und Risiken der Ertrags- und Liquiditätssituation sowie über die beabsichtigte Geschäftspolitik. Die Unternehmensplanung sowie Abweichungen des Geschäftsverlaufs von der Planung wurden seitens des Vorstands der PATRIZIA AG eingehend erläutert und begründet.

### Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Berichtsjahr haben vierzehn Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Die hohe Anzahl erklärt sich insbesondere aufgrund von strategischen M&A Aktivitäten, der geplanten Umwandlung der Gesellschaft in eine SE (Societas Europaea) sowie der Neukonstituierung des Aufsichtsrats. Darüber hinaus fand am 13. Dezember 2021 erstmals eine Sitzung des Prüfungsausschusses statt. Aufgrund der Covid-19 Pandemie fanden die Sitzungen größtenteils in virtueller Form statt. Soweit Bedarf bestand, tagte der Aufsichtsrat ohne den Vorstand. Auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungen fand ein regelmäßiger Austausch zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat, vertreten durch den Aufsichtsratsvorsitzenden, statt. Darüber hinaus gab es vor Veröffentlichung der Halbjahres- und Quartalszahlen jeweils eine Telefonkonferenz mit dem Finanzvorstand zur Durchsprache der Finanzergebnisse – sofern diese nicht im Rahmen von Sitzungen besprochen wurden. Sofern nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung für einzelne Maßnahmen die Zustimmung des Aufsichtsrats erforderlich war, haben wir auf Grundlage umfassender Berichte und Beschlussvorschläge des Vorstands unsere Entscheidungen getroffen. Falls erforderlich, wurden dringliche Beschlüsse des Aufsichtsrats im Umlaufverfahren gefasst.

### Schwerpunkte der Beratungs- und Aufsichtstätigkeit

Gegenstand der Sitzungen waren wichtige Grundsatz- und Einzelfragen, die Strategie des Konzerns sowie die wirtschaftliche Lage einschließlich der Risikosituation und des Risikomanagements.

In einer ersten außerordentlichen Sitzung am 2. März 2021 wurde über die Zielvorgaben für die variable Vergütung des Vorstands für das laufende Geschäftsjahr beraten. In einer weiteren außerordentlichen Sitzung am 11. März 2021 beschloss der Aufsichtsrat über das Budget für das Geschäftsjahr 2021 und eine Maximalvergütung der Vorstandsvergütung.

Die außerordentliche Sitzung des Aufsichtsrats am 16. März 2021 war zugleich die bilanzfeststellende Sitzung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2020, in der auch die Abschlussprüfer der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über ihre Prüfungsaktivitäten für das Geschäftsjahr 2020 berichteten. Nach Prüfung des Jahresabschlusses 2020 und des Konzernabschlusses sowie des zusammengefassten Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns stellte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss fest und billigte den Konzernabschluss. Der Aufsichtsrat prüfte auch den Abhängigkeitsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020. Der Aufsichtsrat schloss sich der Empfehlung des Vorstands an, den Aktionären eine Dividende in Höhe von 0,30 EUR pro Aktie für das Geschäftsjahr 2020 auszuzahlen.

In der ersten ordentlichen Sitzung am 17. März 2021 wurde durch den CFO die aktuelle Geschäftsentwicklung einschließlich relevanter Kennzahlen erläutert. Zudem wurden über das Thema Compliance, den Geschäftsbereich und die Projekte des CDOs sowie über die Digitalisierungsstrategie und über PATRIZIAs ESG und Sustainability Strategie berichtet. Ebenso wurde über die aktuellen Themen aus dem operativen Geschäft, die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf den Geschäftsverlauf und anhängige Rechtsstreitigkeiten informiert. Schließlich wurde eine Anpassung des Geschäftsverteilungsplans für den Vorstand, sowie die Genehmigung einer Zwischenfinanzierung für ein Akquisitionsprojekt beschlossen.

Am 29. März 2021 fand eine außerordentliche Sitzung statt, in der der Aufsichtsrat die Zielvorgaben für die variable Vergütung der Vorstandsmitglieder beschlossen hat.

In einer weiteren außerordentlichen Sitzung vom 11. Mai 2021 hat der CFO die Geschäftszahlen des ersten Quartals 2021 erläutert. Zudem wurde das vom Vorstand vorgeschlagene Programm zum Rückkauf von Aktien der PATRIZIA AG beschlossen.

Am 23. Juni 2021 kam der Aufsichtsrat zu seiner zweiten ordentlichen Sitzung zusammen. Hier wurde über die aktuellen Geschäftszahlen, die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf den Geschäftsverlauf, aktuelle Entwicklungen aus dem Ressort „Technology & Innovation“ und dem Ressort des CFO, insbesondere über das Risikomanagement, das Risikomanagementsystem und die interne Revision berichtet. Schließlich informierte der Vorstand den Aufsichtsrat umfassend darüber, dass eine Umwandlung der PATRIZIA AG in eine monistische SE aktuell geprüft werde. Des Weiteren wurden unter anderem die variablen Ziele der Vorstandsvergütung für das Geschäftsjahr 2021 (sowohl Corporate Ziele als auch individuelle Ziele der einzelnen Vorstandsmitglieder) sowie Regelungen zum Umgang mit Interessenkonflikten beschlossen.

Am 30. Juli 2021 fand eine außerordentliche Sitzung statt, in der eine Grundlagenentscheidung über die Umsetzung der SE-Umwandlung beschlossen wurde. Darüber hinaus wurden über laufende Projekte sowie geplante M&A-Transaktionen beraten und der CFO berichtete über die voraussichtlichen Finanzergebnisse des ersten Halbjahres 2021.

Weitere außerordentliche Sitzungen erfolgten am 3. und 6. September 2021 zur Beratung und Beschlussfassung über den Erwerb des Infrastruktur Investment-Managers Whitehelm Capital.

Am 14. September 2021 kam der Aufsichtsrat zu seiner dritten ordentlichen Sitzung zusammen und wurde neben dem Bericht aus den operativen Bereichen und den Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf den Geschäftsverlauf auch über die Produktprofitabilität der Gesellschaft informiert. Ein weiteres Thema waren die Ergebnisse eines Projektes zur Optimierung interner Prozesse im Bereich der Fondsverwaltung, einschließlich einer Benchmark Studie durch McKinsey & Company, Inc. sowie einer von Porsche Consulting GmbH durchgeführten Prozessoptimierungsstudie. Die Ergebnisse dieser Studien und daraus abzuleitende Schritte für die weitere Strategie wurden in der Folge ausführlich diskutiert. Zudem erfolgte eine turnusgemäße Information zu den Themen Compliance, Risk Management und Rechtsstreitigkeiten.

In einer außerordentlichen Sitzung am 3. Dezember 2021 erfolgte eine umfassende Vorstellung sämtlicher Geschäftsbereiche der PATRIZIA AG sowie eine Diskussion aktueller Themen durch den neu konstituierten Aufsichtsrat.

In einer weiteren außerordentlichen Sitzung am 13. Dezember 2021 berichtete der CFO über die aktuellen Geschäftszahlen und die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf den Geschäftsverlauf. Zudem wurden Regeln über die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat diskutiert sowie die relevanten Zielvorgaben für den Long-Term-Incentive Plan der daran teilnehmenden Führungskräfte für das Geschäftsjahr 2021 beschlossen.

In der letzten ordentlichen Sitzung des Berichtsjahres am 15. Dezember 2021 befasste sich der Aufsichtsrat detailliert mit der Jahresplanung und den Unternehmenszielen für das Geschäftsjahr 2022. Neben einem strategischen Update durch den Co-CEO wurde der Aufsichtsrat zu D&O Versicherungsthemen, laufenden Rechtsstreitigkeiten sowie aktuellen Corporate Governance Themen unterrichtet. Zudem wurde eine Neuauflage des Programms zum Rückkauf von Aktien der PATRIZIA AG ausführlich diskutiert und vom Aufsichtsrat beschlossen.

### Individuelle Sitzungsteilnahmen der Aufsichtsratsmitglieder in 2021

Die jeweils im Amt befindlichen Aufsichtsratsmitglieder haben an allen Sitzungen des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2021 teilgenommen - mit Ausnahme von zwei Sitzungen, bei denen jeweils ein Mitglied nicht anwesend war. Bei fünf Sitzungen des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat auch ohne den Vorstand getagt. Details zur individuellen Sitzungsteilnahme können der folgenden Übersicht entnommen werden:

#### Individuelle Sitzungsteilnahmen der Aufsichtsratsmitglieder in 2021

Aufsichtsratsmitglied	Sitzungsteilnahmen insgesamt	Teilnahmen in %
Uwe H. Reuter	14 / 14	100%
Dr. Theodor Seitz - (bis 14. Oktober 2021)	11 / 11	100%
Alfred Hoschek - (bis 14. Oktober 2021)	10 / 11	91%
Axel Hefer - (seit 14. Oktober 2021)	3 / 3	100%
Marie Lalleman - (seit 14. Oktober 2021)	3 / 3	100%
Jonathan Feuer - (seit 3. November 2021)	3 / 3	100%
Philippe Vimard - (seit 3. November 2021)	2 / 3	67%

Im Berichtsjahr sind im Aufsichtsrat keine Interessenkonflikte bekannt geworden. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben sich regelmäßig eigenständig fortgebildet. Die Gesellschaft hat die Aufsichtsratsmitglieder bei Fortbildungsmaßnahmen unterstützt. Hierzu hat die Gesellschaft den Aufsichtsratsmitgliedern unter anderem Informationen über aktuell für den Aufsichtsrat relevante rechtliche Anforderungen zur Verfügung gestellt. Zudem erfolgten regelmäßige Capital Markets Updates für Vorstand und Aufsichtsrat.

### Weitere Beschlüsse

Neben den Beschlüssen während der Aufsichtsratssitzungen wurden Umlaufbeschlüsse gefasst, unter anderem zur Wiederbestellung von Vorstandsmitgliedern, zu Nachträgen von Vorstandsanstellungsverträgen, zur Wahl eines neuen Aufsichtsratsvorsitzenden und eines stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden sowie zum Vorstandsvergütungssystem.

### Corporate Governance

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 15. März 2022 die Erklärung zur Unternehmensführung auf der PATRIZIA Internetseite unter [www.patrizia.ag/de/aktionaeere/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/](http://www.patrizia.ag/de/aktionaeere/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/) veröffentlicht. Diese Erklärung enthält unter anderem Ausführungen zur Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat zu Diversitätskonzept, Altersgrenzen sowie den Zielen für den Frauenanteil in Aufsichtsrat, Vorstand und den ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands.

Am 15. Dezember 2021 hat der Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG (DCGK 2020) verabschiedet. Den Empfehlungen wurde im Laufe des Jahres bis auf wenige Ausnahmen entsprochen. Mit der Neuaufstellung des Aufsichtsrats sowie der Bildung von Prüfungsausschuss sowie Nominierungs- und Vergütungsausschuss konnten im vierten Quartal 2021 zudem letzte Abweichungen beseitigt werden, sodass PATRIZIA mittlerweile dem Kodex vollumfänglich entspricht. Die aktuelle sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind gleichfalls auf der PATRIZIA Internetseite dauerhaft zugänglich.

Auf eine Effizienzprüfung haben meine Aufsichtsratskollegen und ich aufgrund der Erweiterung und weitestgehenden Neubesetzung des Gremiums in 2021 ausnahmsweise verzichtet. Im kommenden Jahr soll eine solche Prüfung aber wieder wie gewohnt stattfinden.



## Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2021

Der nach HGB aufgestellte Jahresabschluss der PATRIZIA AG, der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss, der zusammengefasste Lagebericht für die PATRIZIA AG und den Konzern für das Geschäftsjahr 2021 und der Vergütungsbericht wurden von der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft und jeweils mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der PATRIZIA AG haben die genannten Unterlagen sowie die Prüfungsberichte der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft rechtzeitig erhalten. Der Vorstand und die zuständigen Wirtschaftsprüfer haben uns in der Bilanzsitzung am 11. und 15. März 2022 die Ergebnisse der Prüfung erläutert und ergänzende Auskünfte erteilt. Deloitte hat zudem festgestellt, dass der Vorstand ein geeignetes Risikofrüherkennungssystem eingerichtet hat. Wesentliche Schwächen des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems bezogen auf den Rechnungslegungsprozess wurden nicht berichtet. Darüber hinaus hat der Vorstand in dieser Sitzung die Abschlüsse der PATRIZIA AG und des Konzerns sowie das Risikomanagementsystem erläutert.

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben den Jahresabschluss der PATRIZIA AG, den Konzernabschluss, den zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern für das Geschäftsjahr 2021, den Vergütungsbericht sowie den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns auch ihrerseits geprüft und keine Einwände erhoben. Wir haben das Ergebnis des Abschlussprüfers zur Kenntnis genommen und den Jahres- sowie den Konzernabschluss entsprechend gebilligt. Der Jahresabschluss der PATRIZIA AG für das Geschäftsjahr 2021 ist damit festgestellt. Dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands für das Geschäftsjahr 2021 hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen und unterstützt die Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,32 EUR pro Aktie. Der Restbetrag des Bilanzgewinn nach HGB wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Prüfungsausschuss und Aufsichtsrat haben sich ferner mit der nicht-finanziellen Erklärung, die Kapitel 1.5 im zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern enthalten ist, befasst. Der Vorstand erläuterte die entsprechenden Seiten in den Sitzungen eingehend und beantwortete ergänzende Fragen der Aufsichtsratsmitglieder. Der Aufsichtsrat hatte nach seiner Prüfung keine Einwendungen.

## Prüfung des Abhängigkeitsberichts

Der Bericht des Vorstands der PATRIZIA AG über Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen für das Geschäftsjahr 2021 wurde ebenfalls durch den Abschlussprüfer geprüft. Alle darin aufgeführten rechtlichen und geschäftlichen Beziehungen zu nahestehenden Personen und Unternehmen entsprechen marktüblichen Konditionen, wie sie auch zwischen dem PATRIZIA Konzern und Dritten abgeschlossen worden wären. Geschäfte mit nahestehenden Personen im Sinne der §§ 107 und 111a bis 111c (AktG), die eine Zustimmung des Aufsichtsrats erfordert hätten, gab es im Geschäftsjahr 2021 nicht. Den Abhängigkeitsbericht hat der Abschlussprüfer mit folgendem Vermerk versehen:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

PATRIZIA ist es auch in 2021 gelungen, trotz der anhaltenden wirtschaftlichen Herausforderungen durch die Covid-19 Pandemie, weiter zu wachsen und solide Ergebnisse für seine Stakeholder zu erwirtschaften. Unser aufrichtiger Dank gilt daher dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das Erreichte. Sie haben mit Ihrer Expertise und harten Arbeit ganz wesentlich zu dieser positiven Geschäftsentwicklung beigetragen.

Augsburg, den 15. März 2022

Für den Aufsichtsrat der PATRIZIA AG



Uwe H. Reuter  
Vorsitzender



Aufsichtsrat v. l. n. r.: Philippe Vimard, Axel Hefer, Marie Lalleman, Uwe H. Reuter, Jonathan Feuer

## Die PATRIZIA Aktie

### Kennzahlen der PATRIZIA Aktie

		2021	2020	2019
<b>Börsenkurse</b>				
Höchst	EUR	26,55	26,65	20,48
Tiefst	EUR	19,98	16,60	15,90
Jahresschlusskurs	EUR	20,50	26,25	19,86
Kursentwicklung	%	-21,90	32,18	19,30
Marktkapitalisierung zum Stichtag	Mrd. EUR	1,9	2,4	1,8
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag <sup>1</sup>	EUR	985.950	1.785.860	1.407.100
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag <sup>1</sup>	Stück	43.861	83.192	76.778
Jährlicher Aktienumschlag <sup>2</sup>		0,12	0,23	0,21
Ausgegebene Aktien zum Stichtag	Stück	92.351.476	92.351.476	92.351.476
Ausstehende Aktien zum Stichtag	Stück	88.620.175	89.682.931	91.059.631
Eigene Aktien zum Stichtag	Stück	3.731.301	2.668.545	1.291.845
Ergebnis je Aktie unverwässert (IFRS, unbereinigt)	EUR	0,54	0,42	0,58
Ergebnis je Aktie verwässert (IFRS, unbereinigt)	EUR	0,54	0,42	0,58
Dividende je Aktie (IFRS)	EUR	0,32	0,30	0,29

<sup>1</sup> Alle deutschen Börsenplätze

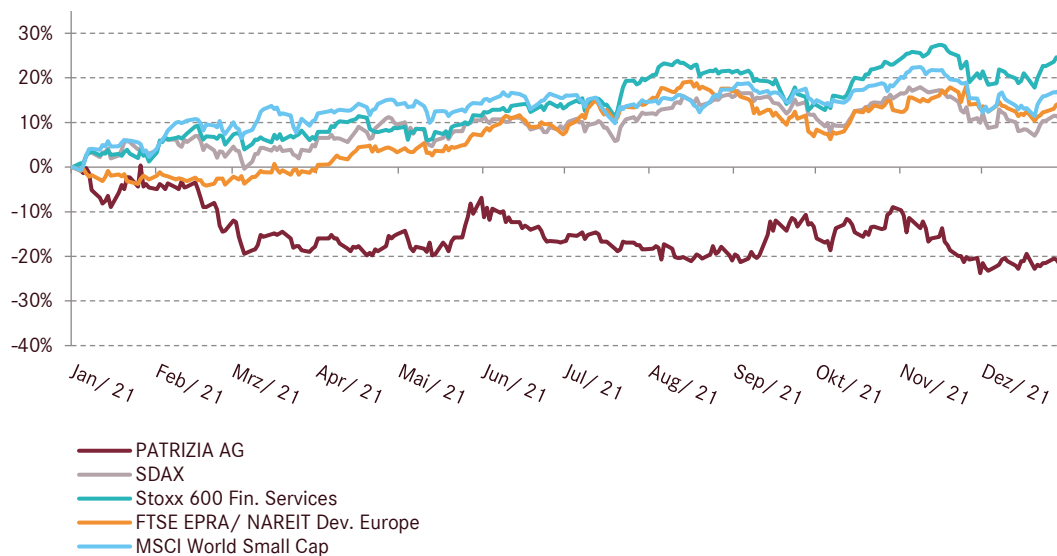
<sup>2</sup> Quotient aus Aktienumsatz/Aktienbestand bezogen auf die durchschnittlich ausgegebenen Aktien (2020: 92.351.476 Stück; 2019: 92.351.476 Stück; 2018: 92.351.476 Stück)

Zu Beginn des Jahres 2021 setzten die Aktienmärkte ihre Erholung aus 2020 fort. Der DAX konnte hierbei neue Höchststände im Laufe des Jahres 2021 erreichen. Dies kann mit den zunehmenden Fortschritten im Kampf gegen die Covid-19 Pandemie erklärt werden. Im Sommer 2021 waren die Corona Infektionszahlen rückläufig, was zu einer Normalisierung des täglichen Lebens und einer Erholung der besonders stark betroffenen Wirtschaftsbranchen einstellte. Die abnehmenden Risiken eines erneuten harten Lockdowns führten zu der Rückkehr von Investoren, sodass das positive Stimmungsbild zum Erreichen der DAX Rekordmarke von 16.251 Indexpunkten führte. Der DAX Index schloss das Jahr mit einem Jahreszuwachs von 15,7%. Ein ähnliches, aber etwas abgeschwächtes Bild zeigte sich bei den deutschen Nebenwerten. Der MDAX schloss mit 13,5% im Plus während der SDAX unter anderem aufgrund seines hohen Anteils an Technologiewerten das Jahr 2021 mit 10,5% Zuwachs beendete. Eine hohe Korrelation zu der positiven Entwicklung am deutschen Aktienmarkt spiegelte sich auch in den internationalen Benchmark-Indices der PATRIZIA AG wider: Der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index startete mit 2.161 Punkten in das Jahr und beendete es mit 2.485 Punkten, was einer jährlichen Kursentwicklung von 15,0% entspricht. Der STOXX 600 Financial Services Price Index begann bei 606 Punkten schloss das Jahr 2021 mit einem Indexstand von 753 Punkten und einer Kursperformance von 24,3%.

Die PATRIZIA Aktie startete mit einem Kurs von 26,10 EUR in das Jahr 2021. Trotz einer positiven Geschäftsentwicklung und einer stetigen wirtschaftlichen Erholung konnte die Aktie der PATRIZIA AG nicht an die Entwicklung der deutschen Leitindizes anknüpfen. Dies kann damit erklärt werden, dass die Kursentwicklung der PATRIZIA Aktie im Jahr 2020 sowohl DAX, MDAX als auch SDAX teilweise deutlich übertraf. Das von Analysten als widerstandsfähig und krisensicher beschriebene Geschäftsmodell der PATRIZIA AG führte schon deutlich früher als bei anderen börsennotierten Unternehmen zu einer Erholung und Umschichtung zu Gunsten der PATRIZIA AG im Jahr 2020. Diese Outperformance in 2020 führte in 2021 hingegen zu einer Umschichtung zu Lasten der PATRIZIA Aktie, da Aktieninvestoren Kursgewinne realisierten und in Unternehmen und Wirtschaftsbereiche reallokierten, die noch stärker von der Erholung nach teilweisen starken pandemiebedingten Einbrüchen in 2020 profitierten. Selbst die temporär starken Kursgewinne nach der Verkündung der Whitehelm Capital Übernahme im September 2021 konnten nicht dauerhaft gehalten werden. Somit beendete die PATRIZIA Aktie das Jahr 2021 mit einem Kursverlust von 21,9% und einem Kurs von 20,50 EUR. Bei 92.351.476 ausgegebenen Aktien betrug die Marktkapitalisierung zum Jahresende 2021 insgesamt 1,9 Mrd. EUR.



## Entwicklung der PATRIZIA Aktie im Vergleich zu verschiedenen Indizes



Im Durchschnitt wurden an allen deutschen Börsenplätzen 43.861 PATRIZIA Aktien pro Tag gehandelt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Reduzierung des Volumens im Vergleich zum Vorjahr von 47,3% (2020: 83.192 Aktien/Tag) und einem jährlichen Aktienumschlag von 0,12 (2020: 0,23).

### Zahlung einer Dividende

Im Jahr 2021 wurde für das Geschäftsjahr 2020 eine Dividende in Höhe von 0,30 EUR pro Aktie in bar ausgezahlt, was einer Steigerung von 3,4% zum Vorjahr entspricht. Der Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 476,7 Mio. EUR wurde teilweise zur Auszahlung der Dividende genutzt und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen. Mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Oktober 2021 kam es zu einer Barauszahlung von Dividenden in Höhe von 26,7 Mio. EUR. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2020 in Höhe von 37,7 Mio. EUR entsprach dies einer Ausschüttungsquote von 70,8%. Die Dividende wurde am 19. Oktober 2021 ausbezahlt.

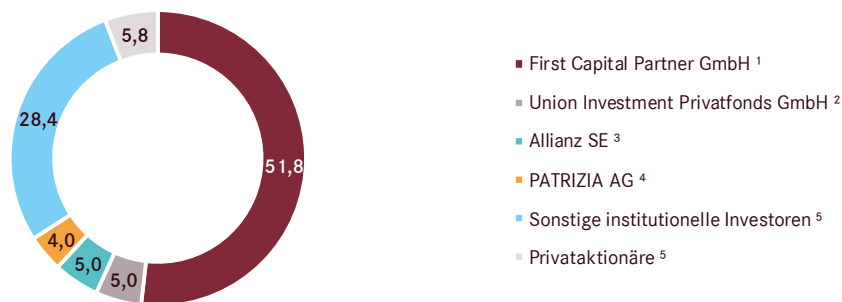
### Investor Relations – wertvolle Beziehungen und rege Kommunikation

Die PATRIZIA AG pflegt einen kontinuierlichen Dialog mit ihren institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Aktieninvestoren sowie Analysten. In diesem Zusammenhang wird proaktiv und transparent über die Geschäftsentwicklung und alle wichtigen Ereignisse der Gesellschaft informiert. Trotz der Reisebeschränkungen während des Jahres 2021 präsentierten der Vorstand und das Investor Relations-Team das Unternehmen, hauptsächlich per Videokonferenz in mehr als 180 Meetings mit Investoren aus 34 Städten weltweit. Außerdem nahm das Team an einer Vielzahl internationaler Investorenkonferenzen teil und organisierte in Kooperation mit der Deutschen Schutzvereinigung für Wertpapierbesitz e.V. und der Schutzgemeinschaft der Kapitalanleger e.V. jeweils ein Privatanleger-Webinar.

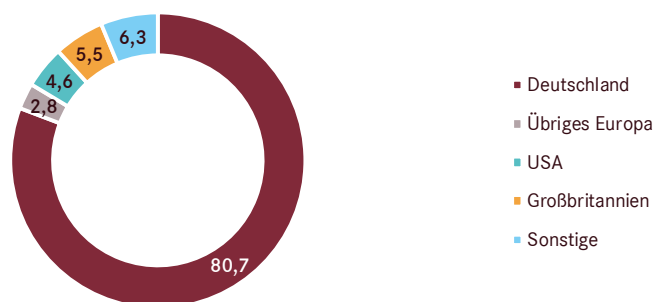
Die Aktie der PATRIZIA AG wird regelmäßig von acht Analysten nationaler und internationaler Banken bewertet. Zum Ende des Jahres 2021 empfahlen sieben Analysten bzw. 87,5% die PATRIZIA Aktie zum Kauf, während ein Analyst eine „Halten-Empfehlung“ aussprach. Kaufempfehlungen wurden ausgesprochen von Baader Helvea, Berenberg, Deutsche Bank, DZ BANK, Kepler Cheuvreux, ODDO BHF und Warburg. Die Nord LB empfahl die Aktie zu halten. Die Spanne der Kursziele der Analysten reichte am 31. Dezember 2021 von 22,00 EUR (Nord LB) bis 35,00 EUR (Deutsche Bank) pro Aktie und das durchschnittliche Kursziel lag bei 28,36 EUR pro Aktie.

Weiterführende Informationen stehen auf der Internetseite [www.patrizia.ag/de/aktionaere/auf-einen-blick/](http://www.patrizia.ag/de/aktionaere/auf-einen-blick/) zur Verfügung. Neben Finanzberichten, Präsentationen und Mitteilungen sind dort auch der aktuelle Finanzkalender, die Roadshows/Konferenzen 2022 sowie Analystenmeinungen zur Aktie der PATRIZIA AG zu finden.

## PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2021 | nach Aktionärsgruppen | Angabe in %

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

## PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2021 | nach Regionen | Angabe in %

**Aktionärsstruktur der Gesellschaft**

Die Aktionärsstruktur der PATRIZIA AG hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nur leicht verändert. Der Gründer und Vorstandsvorsitzende der Gesellschaft, Wolfgang Egger, fungiert auch weiterhin als deren Hauptaktionär. Über die First Capital Partner GmbH hält er zum Jahresende 2021 einen Anteil von 51,81%. Der zweitgrößte Anteilseigner, die Union Investment Privatfonds GmbH, hat seinen Anteil im Jahr 2021 mit 5,02% beibehalten. Des Weiteren hält die Allianz SE gemäß der Stimmrechtsmitteilung vom 14. Dezember 2020 weiterhin ihren Anteil in Höhe von 4,99%. Zum 31. Dezember 2021 hält die PATRIZIA AG nach einem Aktienrückkaufprogramm einen eigenen Bestand von 4,04% der ausgegebenen Aktien. Die restlichen Aktien werden zu 28,35% von institutionellen Investoren und zu 5,79% von privaten Aktionären gehalten.

Regional betrachtet verteilen sich die rund 8.000 PATRIZIA Aktionäre weltweit. Die mit Abstand meisten Aktien befinden sich jedoch in der Hand deutscher (80,74%), britischer (5,51%) und amerikanischer (4,62%) Aktionäre.

**Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,32 EUR pro Aktie für das Geschäftsjahr 2021**

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA AG vor, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 426,1 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,32 EUR pro Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Dies entspräche einer Steigerung der Dividende pro Aktie um 6,7% gegenüber dem Vorjahr. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2021 in Höhe von 47,9 Mio. EUR entspricht dies einer Ausschüttungsquote von 61,7%. PATRIZIA hält an der bisherigen Dividendenpolitik fest. Dies bedeutet, dass die Wachstumsraten der Verwaltungsgebühren und der Assets under Management gegenüber dem Vorjahr die Grundlage für den Dividendenvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA AG bilden.

# Lagebericht

## Zusammengefasster Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern

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

## 1 Grundlagen des Konzerns

### 1.1 Geschäftsmodell

Die PATRIZIA ist ein führender Partner für weltweite Investments in Real Assets und eines der führenden unabhängigen Immobilien-Investmenthäuser in Europa. Zum 31.12.2021 sind 946 Mitarbeiter (FTE) für ihre Kunden in 24 Standorten weltweit präsent. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset- und Portfoliomanagement über die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobiliensektoren und zukünftig auch Infrastruktursektoren bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. Die Wünsche und Anforderungen der Kunden können so umfassend und spezifisch bedient werden. Zum Kundenkreis zählen institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren, unter anderem Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, USA und Asien. PATRIZIA entwickelt für ihre Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen.

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

#### Funds under Management

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

PATRIZIA verfügt über verschiedene regulierte Investmentplattformen, darunter deutsche Kapitalverwaltungsgesellschaften sowie je eine regulierte Plattform (AIFM) in Luxemburg, Frankreich, Dänemark und Großbritannien. Die Gesellschaften investieren für ihre Kunden über die aufgelegten Fonds in die unterschiedlichen Immobiliensektoren insbesondere mit europäischem Fokus. Die Fonds agieren hierbei als Bestandshalter und die Objekte in den Fonds haben üblicherweise eine geplante erste Haltedauer von fünf bis zehn Jahren.

Zu den Funds under Management gehören auch die Co-Investments. Über **Co-Investments** beteiligt sich PATRIZIA gemeinsam mit den Kunden auch mit eigenem Kapital an Immobilieninvestitionen, insbesondere in den Bereichen Value-Add und Opportunistic. Neben dem Bekenntnis zum Kunden und zur Transaktion generiert PATRIZIA Gebühreneinnahmen und zusätzlich Beteiligungserträge. Den PATRIZIA Aktionären bietet sich auf diese Weise indirekt die Möglichkeit, an der Wertentwicklung eines attraktiven europäischen Immobilienportfolios zu partizipieren. Zum 31. Dezember 2021 sind Assets under Management in Höhe von 7,0 Mrd. EUR durch Co-Investments der PATRIZIA unterlegt. PATRIZIA hat 0,1 Mrd. EUR Eigenkapital in Co-Investments investiert, die aktuellen Marktwerte dieser Eigenkapitalbeteiligungen liegen insgesamt deutlich über den historischen Investitionskosten.

Das größte Co-Investment der PATRIZIA ist die Dawonia GmbH mit 5,3 Mrd. EUR Assets under Management.

Weitere Details zu den Co-Investments sind in der Kapitalallokation im Kapitel 2.3.3 zu finden.

In Summe tragen die **Funds under Management** zum 31. Dezember 2021 47,5 Mrd. EUR zu den Assets under Management bei (31. Dezember 2020: 45,9 Mrd. EUR).

## Fund of Funds

Für die Betreuung der Dachfondsprodukte (Fund of Funds) ist die PATRIZIA Global Partners A/S tätig. Über ein globales Netzwerk von Partnern investiert PATRIZIA Global Partners A/S in ausgewählte (Best-in-Class) Immobilienfonds in Europa, Asien und Amerika. Zum 31. Dezember 2021 betragen die Assets under Management (investiertes Eigenkapital) in diesen Fonds 1,1 Mrd. EUR (31. Dezember 2020: 1,1 Mrd. EUR).

## Principal Investments

Grundsätzlich ist PATRIZIA als Investment Manager für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren tätig und daher bestrebt, Interessenskonflikte mit eigenen Investitionen zu vermeiden. Principal Investments sind Transaktionen auf eigene Rechnung und betreffen den bilanziellen Immobilieneigenbestand, der strategiekonform abgebaut wird. Darüber hinaus besteht noch ein kleiner Restbestand an Privatisierungsobjekten. Die Principal Investments belaufen sich zum 31. Dezember 2021 auf 18,1 Mio. EUR nach 15,9 Mio. EUR im Vorjahr und beinhalten Immobilien insbesondere in München und in London, Großbritannien, die kurz- bis mittelfristig veräußert werden sollen.

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

Bezüglich der Ergebnisauswirkung der Principal Investments wird auf die Beschreibung der Ertragslage im Kapitel 2.3.2 verwiesen.

## 1.2 Konzernstrategie

PATRIZIA strebt an, in allen von ihr betreuten Assetklassen für ihre Investoren führend zu sein. Als unabhängiger Real Asset Investment Manager agiert PATRIZIA für große institutionelle Investoren aus aller Welt wie auch für (semi-)professionelle und private Investoren aus Deutschland und bietet eine umfassende Wertschöpfung in fast allen Sektoren der Immobilienwirtschaft. Diese Position soll weiter ausgebaut werden. Die Assets under Management und wiederkehrenden Einnahmen sollen auch zukünftig jedes Jahr stetig steigen und damit die Profitabilität nachhaltig erhöhen und die Stabilität und finanzielle Flexibilität der Gesellschaft weiter verbessern.

### Expansion und Ausbau der europäischen Plattform

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

### Erweiterung der Produktpalette

Das Produktangebot wird gezielt erweitert und umfasst inzwischen nahezu alle Immobilien-Assetklassen und Infrastruktur: Von Wohnen über Büro, Einzelhandel und Logistikobjekten bis hin zu Hotels, Health Care und Kavernen. Ab 2022 können auch in den verschiedensten Infrastruktursektoren Produkte angeboten werden. Die europaweit etablierte und weltweit wachsende Plattform der PATRIZIA bietet die Voraussetzungen, um Investitionen innerhalb des von den jeweiligen Investoren bevorzugten rechtlichen und regulatorischen Rahmens nach den lokalen Vorschriften anzubieten. Diese Expertise und die breite Präsenz sollen die Etablierung der PATRIZIA als international erfolgreiche Marke bei Investoren erleichtern. Neben der Erweiterung des bestehenden Produktangebots plant PATRIZIA im Rahmen seiner mittelfristigen Strategie, das Geschäft im Bereich Infrastruktur sowie bei Fremdfinanzierungsprodukten auszubauen. Die Übernahme von „Whitehelm Capital“, einem australischen Infrastruktur Investment Manager im September 2021 (Closing 1. Februar 2022), sowie die Auflage eines Fremdfinanzierungs-Produkts in 2021 sind jüngste Belege dieser Strategie.

### Ausbau der nationalen und internationalen Investorenbasis

Die Beziehungen zu Investoren wurden und werden international ausgebaut. In Australien, Hongkong, Japan, Südkorea, der Schweiz und den USA wurden lokale Ansprechpartner etabliert, und das europäische Betreuungsteam für institutionelle Investoren gezielt personell verstärkt. Auch in Deutschland wird die bestehende starke nationale Investorenbasis weiter ausgebaut. Ziel ist es, mit den internationalen Kunden eine ähnlich langfristige und stabile Beziehung aufzubauen, wie sie die PATRIZIA bereits mit ihren bestehenden, überwiegend deutschen Investoren pflegt. Von ihnen wird neben dem Angebot neuer Produkte eine Beratung bei der Wiederanlage der Verkaufserlöse aus bestehenden Investments stark nachgefragt. 2021 konnten rund 52% des neu eingeworbenen institutionellen Eigenkapitals von internationalen Investoren verzeichnet werden, welches den Erfolg des strategischen internationalen Ausbaus bestätigt.



## Vorreiter im Bereich Technologie und Innovation

PATRIZIA hat frühzeitig den steigenden Einfluss von Technologie und Innovation auf den Investment Management- und Immobiliensektor erkannt und verfolgt die klare Strategie, eine Vorreiterrolle in diesen Bereichen einzunehmen. Neben der personellen Verankerung dieser Themen im Vorstand der Gesellschaft investiert PATRIZIA bereits seit mehreren Jahren in innovative Technik und Datenanalysetools, aufstrebende Technologieunternehmen und branchenweite Lösungen, die den Kunden und Mitarbeitern nochmals verbesserten Service bieten sollen.

## 1.3 Wettbewerbsstärken

### Direkter Zugang zu einer breiten Investorenbasis

Der direkte Zugang zu Investoren ist eine Stärke der PATRIZIA. Sie basiert auf dem Vertrauen der Kunden, die ihre über 38 Jahre gewachsene Geschäftsbeziehung mit PATRIZIA verstetigen und ausbauen und zu denen mehr als 500 institutionelle Investoren im In- und Ausland zählen. Aufgrund der guten Performance der Fondsprodukte investieren sie regelmäßig und wiederholt bei PATRIZIA. Darüber hinaus bietet PATRIZIA seit 2016 geschlossene Fonds für Privatanleger und (semi-)professionelle Investoren an. In 2019 wurde zudem erstmals ein Fonds für (semi-)professionelle Anleger außerhalb Deutschlands aufgelegt. Neben neuen, attraktiven geschlossenen Fondsprodukten für nationale Investoren wurde 2019 erstmals ein Fonds für (semi-)professionelle Investoren aufgelegt, der auch von Investoren außerhalb Deutschlands gezeichnet werden kann. Insgesamt vertrauten Investoren PATRIZIA im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,6 Mrd. EUR neues Eigenkapital an. Aktuell verfügt PATRIZIA über offene Eigenkapitalzusagen in Höhe von rund 4,0 Mrd. EUR die zum 31. Dezember 2021 noch nicht in Immobilien oder Immobilienportfolien investiert sind.

### Weltweit etabliertes Netzwerk

Auf Basis der langjährigen, vertrauensvollen Zusammenarbeit mit ihren Geschäftspartnern und einer professionellen, gut skalierbaren Plattform umfasst der Aktionsradius und somit das Netzwerk der PATRIZIA zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts 26 Standorte. In diesen Märkten ist die PATRIZIA mit langjähriger und vor allem lokaler Expertise vertreten. Über das regional und überregional etablierte Netzwerk ist das Unternehmen in der Lage, attraktive Investmentchancen in nahezu allen Infrastruktur- und Immobilien-Assetklassen sowie Risikoprofilen zu identifizieren und umzusetzen. PATRIZIA hat hierdurch direkten Zugang zu aktuellen Marktentwicklungen und verfolgt praktisch jede für ihre Investoren relevante Transaktion.

### Umfassende Wertschöpfungskette der Immobilie im Angebot

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

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

Die erfolgreichen Investments im europäischen Immobilienmarkt sprechen für PATRIZIA. Trotz des durch die Covid-19 Pandemie anhaltend herausfordernden Marktumfelds, wurden im vergangenen Jahr An- und Verkäufe im Volumen von 6,8 Mrd. EUR (+24,0% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) für ihre Kunden vereinbart („signed“) und 5,9 Mrd. EUR (-14,8%) wurden im Jahr 2021 umgesetzt („closed“). Die weiterhin hohen leistungsabhängigen Gebühren im Geschäftsjahr 2021 bestätigen den „Track-Record“ der für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren aufgelegten Immobilienfonds. Die nachhaltige Wertschöpfung innerhalb eines Portfolios ist eine der Kernkompetenzen, die sich in der erwirtschafteten Rendite für die Investoren auszahlt. Aber auch das kompetente Erkennen von Opportunitäten in allen Immobilien- und zukünftigen Infrastruktur-Assetklassen sowie die zügige und reibungslose Abwicklung eines An- und Verkaufs schätzen Kunden und Geschäftspartner an PATRIZIA.

### PATRIZIA hat die DNA eines Investors

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

### Reputation schafft Vertrauen

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

## Whitehelm Capital verstärkt die Stärken

Mit der Übernahme von Whitehelm Capital wird PATRIZIA die bestehenden Kompetenzen und Wettbewerbsvorteile weiter ausbauen. Dabei gewinnt PATRIZIA nicht nur zusätzliche globale Reichweite, neue Kunden und neue Produktangebote, sondern verstärkt auch nachhaltig ihre Kompetenz im Bereich Infrastruktur. Das komplementäre und diversifizierte Produktspektrum von Whitehelm Capital eröffnet neue Chancen, vom langfristigen Wachstumsmarkt Infrastruktur und Dekarbonisierung zu profitieren.

## 1.4 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren

### 1.4.1 Unternehmenssteuerung nach Segmenten

PATRIZIAS Segmente sind Management Services und Investments. Das Segment **Management Services** umfasst im Wesentlichen Gebühreneinnahmen aus dem Portfolio-, Asset- und Fondsmanagement. Das Segment **Investments** enthält vor allem die Erträge auf das eingesetzte Eigenkapital. Die Segmentberichterstattung kann dem Konzernanhang im Kapitel 5 entnommen werden.

### 1.4.2 Unternehmens- und Konzernsteuerung anhand finanzieller Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren dienen der PATRIZIA im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 zur Unternehmenssteuerung:

Finanzielle Leistungsindikatoren	Beschreibung
Assets under Management	Das Wachstum des Konzerns wird anhand der Assets under Management beurteilt.
Operatives Ergebnis	Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns. Sie berechnet sich aus dem EBT gemäß IFRS, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte wie beispielsweise Bewertungseffekte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nicht-realisierte Wechselkurs- und Derivateeffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsergebnis, sowie nicht aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in die Zukunft. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9), sonstiges Finanzergebnis und realisierte Wechselkurseffekte sind enthalten.
Cost Coverage Ratio (CCR)	Die CCR ist eine Profitabilitätskennzahl auf Basis von marktunabhängigen, wiederkehrenden Gebühreneinnahmen. Die wiederkehrenden Gebühreneinnahmen (Cost Coverage Income) berechnen sich aus den Verwaltungsgebühren eines laufenden Geschäftsjahres und 25% der durchschnittlichen Transaktionsgebühren der letzten fünf Geschäftsjahre (mindestens jedoch 14,1 Mio. EUR). Diese Gebühreneinnahmen werden in das Verhältnis zu den wiederkehrenden Kosten (Cost Coverage Expenses), der Summe aus Personalkosten (ohne Berücksichtigung variabler Vergütungskomponenten) und Nettoaufwandsposten (ohne Berücksichtigung von außerordentlichen Aufwendungen z.B. aus M&A Transaktionen oder aufwandswirksame Investitionen in die Zukunft) gestellt.

Ab dem Geschäftsjahr 2022 werden die finanziellen Leistungsindikatoren teilweise ersetzt, um eine bessere internationale Vergleichbarkeit mit anderen börsennotierten Gesellschaften zu ermöglichen. Assets under Management bleibt als finanzieller Leistungsindikator bestehen. Das operative Ergebnis wird durch das EBITDA ersetzt, während die Cost Coverage Ratio (CCR) durch die EBITDA Marge als neuer finanzieller Leistungsindikator abgelöst wird. Der vorliegende Bericht enthält eine Beschreibung der Entwicklung der beiden neuen Leistungsindikatoren für die Geschäftsjahre 2021 und 2020 sowie eine Prognose dieser für das Geschäftsjahr 2022.

Als Investitionen in die Zukunft werden projektbezogene (nicht aktivierungsfähige) Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Digitalisierung und dem Einsatz neuer Technologien bezeichnet, die die operative Effizienz weiter steigern und verbessern sollen. Hierzu zählen zum Beispiel die Automatisierung von Prozessen und die Implementierung von Softwarelösungen (als „Software as a Service“) zur Datenverarbeitung und -bereitstellung.

Darüber hinaus unterstützen folgende Rahmenparameter die Steuerung des Konzerns:

Weitere Rahmenparameter	Beschreibung
Verwaltungsgebühren	Für die Betreuung der Real Assets vereinnahmt PATRIZIA wiederkehrende Dienstleistungsgebühren, in der Regel abhängig von der Höhe der Assets unter 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.

Durch die Umstellung auf neue finanzielle Leistungsindikatoren werden ab Beginn des Geschäftsjahres 2022 auch EBIT und EBT als zusätzliche Rahmenparameter die Steuerung des Konzerns unterstützen.

Die Entwicklung dieser Indikatoren wird im Kapitel 2.2 erläutert.

Im Rahmen des Prognoseberichts werden Prognosen für finanzielle Leistungsindikatoren gegeben. Darüber hinaus wird auch eine Prognose für Verwaltungsgebühren, Transaktionsgebühren, leistungsabhängige Gebühren, Gebühreneinnahmen insgesamt, Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments, Nettoaufwandsposten, EBIT und EBT gegeben.

### 1.4.3 Unternehmenssteuerung anhand nicht-finanzieller Leistungsindikatoren

PATRIZIA zieht keine nicht-finanziellen Leistungsindikatoren für die Unternehmenssteuerung heran.

## 1.5 Nicht-finanzielle Erklärung

Das Kapitel 1.5 wird vom Abschlussprüfer in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

### 1.5.1 Nachhaltigkeitsstrategie

Der Real Assets Sektor spielt eine zentrale Rolle in der Gesellschaft. In den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Logistik und Infrastruktur bedient er grundlegende menschliche Bedürfnisse wie Wohnen, Arbeiten, Gesundheit, Energie, Konnektivität und Transport. Die Auswirkungen dieses Sektors - sowohl auf die Umwelt als auch auf die Menschen, die in ihm leben - dürfen nicht unterschätzt oder ignoriert werden. Das Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie ist es, das Engagement von PATRIZIA zu festigen:

- Umsichtige Verwaltung der Real Assets mit dem Ziel, die Nachhaltigkeit der verwalteten Real Assets zu verbessern
- Ein tragfähiges und belastbares ökologisches System, das auf die Erhaltung der natürlichen Umwelt ausgerichtet ist
- Eine Gesellschaft, in der die wirtschaftliche Entwicklung nicht auf Kosten benachteiligter Gruppen oder künftiger Generationen geht
- Gute Corporate Governance mit transparenten und effizienten Real Asset Märkten

Der Immobiliensektor trägt ebenso viel zum Wohlbefinden der Gesellschaft bei wie sie zum weltweiten Energieverbrauch. Nach Angaben der Finanzinitiative des UNEP (United Nation's Environment Programme) ist der Immobiliensektor für etwa 40% des Energieverbrauchs und etwa 30% der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Folglich können Maßnahmen zur Schaffung energieeffizienterer Immobilien und Infrastrukturen, die den Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft unterstützen, einen erheblichen positiven Einfluss auf die globale Erwärmung und den Klimawandel haben. Diese Verantwortung liegt bei jedem Einzelnen, aber bei Investment Managern für Real Assets mehr als bei den meisten anderen, und PATRIZIA strebt danach, Teil der positiven Bewegung hin zu einer nachhaltigeren Welt zu sein.

Quelle: <https://www.unenvironment.org/explore-topics/resource-efficiency/what-we-do/cities/sustainable-buildings>

Was Nachhaltigkeit für PATRIZIA bedeutet, wird durch die folgenden Schwerpunktbereiche des Nachhaltigkeitsansatzes des Unternehmens veranschaulicht:

- **Energieeffizienz:** Überwachung der Energieausweise (EPCs oder Energy Performance Certificates) und Erlangung von Zertifizierungen, um das verwaltete Portfolio zukunftssicher zu machen. PATRIZIA ist sich seiner Verantwortung als Real-Asset-Investment-Manager bewusst und überwacht die Effizienz der verwalteten Anlagen genau. Wo es möglich ist, werden Wege zur Senkung des Primärenergiebedarfs dieser Anlagen definiert. Die Senkung des Energieverbrauchs spart nicht nur wertvolle Ressourcen, sondern macht das Portfolio auch zukunftssicher und sichert den Kunden des Konzerns - den institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Anlegern - eine nachhaltige Rendite.
- **Grüne Energie:** Erhöhung der Nutzung erneuerbarer Energien im gesamten Portfolio. Das kontinuierliche Engagement der PATRIZIA, große Teile des Portfolios auf grüne Energie umzustellen, zeigt bereits positive Ergebnisse. Wo immer es möglich ist, strebt PATRIZIA auch an, erneuerbare Energie vor Ort zu erzeugen, indem sie in Sonnenkollektoren für Anlagen investiert.
- **Kohlenstoff-Management:** Auf dem Weg zu einer kohlenstofffreien Wirtschaft bis 2050, wie im Pariser Abkommen vorgesehen, hat PATRIZIA einen ersten geschätzten unternehmensweiten CO<sub>2</sub>-Fußabdruck erstellt und arbeitet weiter an der Entwicklung und Verbesserung einer Dekarbonisierungsstrategie, um die Auswirkungen auf die Umwelt langfristig zu reduzieren und den Übergang zu einer klimafreundlichen Wirtschaft vorzubereiten.
- **ESG-KPIs:** Angleichung der Berichterstattung an internationale Standards und Verbesserung der Umweltauswirkungen. PATRIZIA überprüft und aktualisiert regelmäßig die internen Governance-Richtlinien, um sicherzustellen, dass sie aktuelle ESG-Themen (Umwelt, Soziales und Governance) widerspiegeln, die sich auf die Unternehmensaufsicht über die Geschäfte und Fonds des Konzerns auswirken. Im Rahmen dieses Engagements entwickelt PATRIZIA ESG-KPIs, um die Nachhaltigkeitsleistung zu quantifizieren und die Berichterstattung an international etablierte Branchenstandards anzupassen, wie UN PRI (United Nations Principles for Responsible Investment), GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) und INREV (European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles). In Übereinstimmung mit den Empfehlungen des TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures) berücksichtigt PATRIZIA bei ihren Investitionsentscheidungen auch Klima- und klimawandelbedingte Risiken.
- **Soziale Verantwortung der Unternehmen:** Einsatz für höchste Standards in der beruflichen und persönlichen Entwicklung der Mitarbeiter. PATRIZIA verpflichtet sich zu fairen Personalrichtlinien und -verfahren sowie zu führenden Arbeitsstandards in Bezug auf Gesundheit, Wohlbefinden und Sicherheit. Der Konzern strebt eine vielfältige Belegschaft, eine faire Entlohnung sowie eine Einstellung und Förderung ohne jegliche Diskriminierung an.



PATRIZIA hat im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie des Konzerns die folgenden vier Nachhaltigkeitsziele entwickelt, die sich an den oben genannten Schwerpunktbereichen orientieren:

- Wir wollen ein führender nachhaltiger Investor im Bereich Real Assets werden, der ab 2025 durchgängig mit fünf Sternen der UN PRI (UN Principles of Responsible Investment) bewertet wird und die Mehrheit seiner Immobilien im Rahmen des Programms Create Better<sup>1</sup> zertifiziert.
- Wir wollen ein bevorzugter Arbeitgeber im Real Asset Sektor sein.
- Bis 2035 wollen wir ein führender globaler Impact-Investor im Real Asset Sektor werden und einen bedeutenden Teil unserer Assets unter Management in Impact-Investments<sup>2</sup> investieren.
- Erreichen der Klimaneutralität<sup>3</sup> für unsere gesamten Unternehmensaktivitäten und unser Real Asset Portfolio bis 2040 oder früher, mit dem klaren Ziel, dies so schnell umzusetzen, wie es die externen und die Anforderungen unserer Stakeholder erlauben.

<sup>1</sup> Create Better ist ein Beispiel für die Innovationskultur von PATRIZIA und wurde als interne Kampagne durchgeführt. In naher Zukunft wird dies als ein Zertifizierungsrahmen definiert, der Best-Practice-Ansätze in diesem Sektor darstellt.

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

<sup>3</sup> Beinhaltet betriebliche Emissionen und gebundenen Kohlenstoff für neue Entwicklungen und größere Renovierungen, ohne den "versunkenen" gebundenen Kohlenstoff des Bestandsportfolios. Weitere Einzelheiten zu dieser Verpflichtung, einschließlich einer detaillierten Aufschlüsselung des Zielbereichs, finden sich im PATRIZIA Net Zero Carbon Strategy Paper, das im Laufe des ersten Halbjahres 2022 auf der Website des Konzerns veröffentlicht wird.

Die PATRIZIA Nachhaltigkeitsstrategie umfasst alle Themen und Prozesse, die den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance (ESG) zugeordnet werden. Nachhaltigkeit ist der von dem Konzern gewählte Name für die Strategie, während ESG verwendet wird, um sicherzustellen, dass das gesamte Spektrum der damit verbundenen Themen (Umwelt, Soziales und Governance) angesprochen wird.

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

Der Corporate Governance Rahmen des Konzerns bildet die Grundlage für die Nachhaltigkeitsbemühungen von PATRIZIA. Daraus abgeleitet verpflichtet sich PATRIZIA, ihre Geschäfte so zu führen, dass sie gesetzeskonform sind, hohen ethischen Standards entsprechen und positive Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft haben. PATRIZIA nimmt ihre gesellschaftliche Verantwortung sehr ernst. Transparentes Handeln, vor allem aber moralisches Handeln entlang universell menschlicher Parameter wie Integrität, Anstand, Würde und Respekt bilden die Grundlage des Handelns von PATRIZIA.

Die Nachhaltigkeitsstrategie basiert auf den UN PRI und steht im Einklang mit den UN Global Compact Prinzipien. Als Unterzeichnerin der UN PRI verpflichtet sich PATRIZIA zur freiwilligen Einhaltung der Prinzipien für verantwortungsbewusstes Investieren und erkennt an, dass die Anwendung dieser Grundsätze die Kunden mit den allgemeinen Zielen der Gesellschaft in Einklang bringt.

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

- ESG-Aspekte in die Investitionsanalyse und Entscheidungsprozesse einzubeziehen;
- Ein aktiver Manager/Eigentümer zu sein und ESG-Aspekte in die Management-/Eigentümerpolitik und -praxis einzubeziehen;
- Sich um eine angemessene Offenlegung von ESG-Themen durch die Unternehmen, in die PATRIZIA investiert, zu bemühen;
- Förderung der Akzeptanz und Umsetzung der Prinzipien innerhalb der Investmentbranche;
- Zusammenarbeit mit dem PRI-Sekretariat und anderen Unterzeichnern, um deren Effektivität bei der Umsetzung der Prinzipien zu erhöhen;
- Berichterstattung über Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien.

Der jährliche UN PRI-Bericht unterstützt PATRIZIA bei der Bewertung der strategischen und operativen Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie. Im Jahr 2020, dem jüngsten Berichtszyklus, liegt die UN PRI-Bewertung bei A für die Module Strategie und Governance sowie Indirekte Immobilienanlagen und bei B für Direkte Immobilienanlagen. Alle Punktzahlen entsprechen dem Medianwert.

### UN Sustainable Development Goals (SDGs)

Die Nachhaltigkeitsstrategie und die Geschäftsaktivitäten von PATRIZIA sind auf das übergeordnete Ziel der UN Sustainable Development Goals (SDGs) ausgerichtet, eine bessere Zukunft für alle zu schaffen. Die SDGs sind ein universeller Katalog von Zielen, Vorgaben und Indikatoren für die globale Entwicklung, die eine wichtige Richtschnur für die PATRIZIA Nachhaltigkeitsstrategie und das Verständnis des Konzerns von verantwortungsvollem Handeln darstellen. Die SDGs dienen als Entwurf für die positive Veränderung der heutigen Welt durch die Beendigung der Armut, den Schutz des Planeten und die Sicherung des Wohlstands für alle bis 2030.

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

Die Entwicklung von Investitionspraktiken und Geschäftsplänen, die mit den Zielen der SDGs verknüpft sind, von denen es 169 Unterziele gibt, verdeutlicht die Breite der Möglichkeiten, die Investitionen mit Wirkung bieten. Um die in den SDGs festgelegten Ziele zu unterstützen, verpflichtet sich PATRIZIA zu nachhaltigeren Geschäftspraktiken und strebt Innovationen an, um nachhaltige Produkte und Dienstleistungen anzubieten.

PATRIZIA unterstützt die SDGs in ihrer Gesamtheit, hat aber die folgenden SDGs als besonders relevant und nah an den Werten des Konzerns identifiziert und wird diese in die unternehmens- und fondsspezifischen Nachhaltigkeitsstrategien aufnehmen:

- **SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden** spiegelt den Kern des Immobilieninvestmentmanagements wider. Wir investieren in Städte und Entwicklungen, um inklusive, sichere, widerstandsfähige und nachhaltige Gemeinschaften zu schaffen. Da wir bei Gründung des Unternehmens mit der Entwicklung und Verwaltung von Wohnimmobilien begonnen haben, haben wir uns von Anfang an auf gesunde Gemeinschaften konzentriert. Wenn wir investieren oder entwickeln, wollen wir dieses menschliche Bedürfnis nach Gemeinschaft erfüllen und langfristig erhalten.
- **SDG 7 Bezahlbare und saubere Energie und SDG 13 Maßnahmen zum Klimaschutz** sind von grundlegender Bedeutung für die Schaffung nachhaltiger Städte und Gemeinden. PATRIZIA betreibt den Großteil des verwalteten Portfolios<sup>1</sup> mit erneuerbarer Energie, um zum Klimaschutz beizutragen und den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck des Unternehmens im Einklang mit den Zielen des Pariser Abkommens zu reduzieren.  
<sup>1</sup> Das verwaltete Portfolio schließt Mieterbereiche aus, auf die PATRIZIA nur begrenzte oder keine operative Kontrolle hat.
- **SDG 3 Gesundheit und Wohlergehen SDG 4 Hochwertige Bildung** sind primäre Werte der sozialen Verantwortung von Unternehmen. PATRIZIA und insbesondere die PATRIZIA Stiftung verpflichten sich, Bildung und ein gesundes Umfeld für ihre Mitarbeiter, die gesamte Immobilienbranche und Kinder in Not zu fördern.
- **SDG 5 Geschlechtergleichheit und SDG 10 Weniger Ungleichheiten** - Verantwortungsvolles Handeln ist seit jeher ein wichtiger Bestandteil der Geschäftstätigkeit von PATRIZIA. Um in den Gemeinschaften, in denen wir leben und arbeiten, einen bedeutenden Unterschied zu machen, haben wir uns auf eine neue Reise begeben, um Gleichberechtigung, Vielfalt und Einbeziehung (ED&I) in unserer Organisation, in der Branche und in der Gesellschaft im weiteren Sinne zu fördern. Vielfalt und Gleichberechtigung sind wichtige Ziele für die Zusammensetzung von Vorstand und Management. PATRIZIA fördert aktiv Initiativen zur Gleichstellung und Integration.

## Regulatorische Entwicklung

PATRIZIA bereitet sich auf regulatorische und Marktentwicklungen vor, um das Portfolio zukunftssicher zu machen und die Einhaltung der Vorschriften sowie den Werterhalt für die Investoren zu gewährleisten.

## EU-Taxonomie

Ein Hauptziel des Aktionsplans der Europäischen Kommission zur Finanzierung von nachhaltigem Wachstum ist die Neuausrichtung der Kapitalströme auf nachhaltige Investitionen und die Gewährleistung von Markttransparenz. Um dies zu erreichen, forderte die Kommission die Schaffung eines EU-Klassifizierungssystems für nachhaltige Aktivitäten, d. h. einer EU-Taxonomie.

Gemäß Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 über die Schaffung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen ("Taxonomie-Verordnung") ist PATRIZIA verpflichtet, Informationen darüber offenzulegen, wie und in welchem Umfang ihre Tätigkeiten als ökologisch nachhaltig gemäß Artikel 3 und 9 derselben Verordnung eingestuft werden können.

Nach unserem derzeitigen Verständnis der Verordnung ist die PATRIZIA AG als nichtfinanzielles Unternehmen eingestuft und daher verpflichtet, den Anteil der nach der Taxonomie förderfähigen und der nach der Taxonomie nicht förderfähigen wirtschaftlichen Tätigkeiten am Gesamtumsatz sowie an den Investitions- und Betriebsausgaben ("CapEx" und "OpEx") offenzulegen. Die Hauptgeschäftstätigkeit des PATRIZIA Konzerns, die Vermögensverwaltung, ist jedoch eine Finanztätigkeit, für die der Anteil des verwalteten Vermögens ("AUM") eine relevantere Kennzahl für die Beurteilung der Förderfähigkeit/Eignung ist.

Wir verstehen die Absicht der Verordnung so, dass sie die Markttransparenz erhöhen soll, indem sie den Anlegern hilft, die Umweltleistung unserer zugrunde liegenden Aktivitäten zu verstehen. Dementsprechend haben wir uns dafür entschieden, die AUM auf freiwilliger Basis offenzulegen, als aussagekräftigeren KPI, der die Förderfähigkeit unserer Aktivitäten besser widerspiegelt, neben den obligatorischen KPIs.

Im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der PATRIZIA werden CapEx, OpEx und Umsatz im Vergleich zu den AUM als weniger relevant (*de minimis*) angesehen. Im Laufe des Jahres 2022 wird auf der Grundlage von erwarteten Klarstellungen in den aufsichtsrechtlichen Leitlinien geprüft, ob eine Prozessänderung zur Anpassung der Berichterstattung der PATRIZIA erforderlich ist, um die künftigen Angaben zu verfeinern.

Die technischen Prüfkriterien, die in Verbindung mit der Taxonomie-Verordnung veröffentlicht wurden, definieren die wirtschaftlichen Aktivitäten, die als ökologisch nachhaltig eingestuft werden können, einschließlich der Aktivitäten in den Bereichen Bau und Immobilien. Die Aktivitäten von PATRIZIA beziehen sich in erster Linie auf die Verwaltung von Immobilien- und Infrastrukturanlagen, für die derzeit keine spezifischen Kriterien verfügbar sind.

Wirtschaftliche Aktivität	KPI				
	Anwendbarkeit (in %)	AUM (Mrd. EUR)	CapEx	OpEx	Umsatz
Bauwesen und Immobilien	100	45,7	<i>de minimis</i>	<i>de minimis</i>	<i>de minimis</i>
Sonstiges	0	2,9	<i>de minimis</i>	<i>de minimis</i>	<i>de minimis</i>
Insgesamt	94	48,6	<i>de minimis</i>	<i>de minimis</i>	<i>de minimis</i>

Wir sind der Auffassung, dass in den regulatorischen Richtlinien weiterer Klärungsbedarf hinsichtlich der Angaben von Unternehmen mit abweichenden rechtlichen Strukturen, wie der der PATRIZIA AG, besteht, auf den wir entsprechend reagieren werden. Dementsprechend wählt PATRIZIA für diese erste Taxonomiestellungnahme einen vorsorglichen Ansatz, der sich an der Intention der Verordnung orientieren soll.

### 1.5.2 Systematische Integration von Nachhaltigkeit

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

### Leitlinien für verantwortungsvolles Investment (Responsible Investment Guidelines)

Die PATRIZIA Responsible Investment Guidelines bilden die Grundlage für die Integration von ESG-Aspekten in die Investitionsentscheidungen und den Immobilienbetrieb. Sie beschreiben die Grundsätze und Mindeststandards für alle Mitarbeiter in Bezug auf ökologisches und soziales Engagement in jeder Phase des Lebenszyklus von Investitionen in Real Assets, zusätzlich zu den Kriterien von PATRIZIA für Impact Investing. Der Zweck dieser Richtlinien ist es, langfristigen Stakeholder- und Vermögenswert zu schaffen und zu schützen. Für jedes Investmentvehikel werden im Einklang mit den Kundeninteressen eigene Nachhaltigkeitsstrategien definiert und entsprechende Ziele festgelegt. Die Fortschritte werden in regelmäßigen Berichten offengelegt, und auf Wunsch der Kunden wird die ESG-Leistung auf Fondsebene durch die Berichterstattung an den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) bewertet.

### Umweltmanagementsystem (Environmental Management System - EMS)

Um die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie zu gewährleisten, hat PATRIZIA ein EMS nach der internationalen DIN ISO 14001 implementiert. Das EMS umfasst die Planung von Aktivitäten, die Berücksichtigung von ESG- und klimabezogenen Risiken und Chancen, die Zuweisung von Verantwortlichkeiten und Ressourcen sowie die Entwicklung von Praktiken und Prozessen, sowohl auf Unternehmens- als auch auf Fondsebene. Das EMS organisiert den Genehmigungsprozess zwischen dem ESG-Ausschuss und den internen Fondsüberprüfungen.

### ESG-Screening und Ausschluss

Die PATRIZIA ESG-Richtlinie zum Screening und Ausschluss stellt sicher, dass die Gelder von Kunden und Aktionären mit den allgemeinen Überzeugungen des Konzerns in Einklang gebracht werden, um das Reputationsrisiko zu mindern. Als Unterzeichner der UN PRI respektiert PATRIZIA die UN Global Compact Prinzipien zu Menschenrechten, Arbeitsbedingungen, Umwelt und Korruptionsbekämpfung. Aus diesem Grund geht der Konzern keinerlei Geschäftsbeziehungen oder Transaktionen mit Unternehmen, Regierungen, Joint Ventures oder Einzelpersonen ein, die eindeutig und direkt mit umstrittenen Waffen in Verbindung stehen, oder mit Ländern, in denen die politische Stabilität und der Frieden, die Menschenrechte und die religiösen Freiheiten als ernsthaft verletzt gelten.

### Nachhaltigkeit bei Deal-Sourcing und Akquisition

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

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

Umwelt	Soziales	Governance
Biodiversität und Lebensraum	Gemeinschaft und Engagement	Bekämpfung von Bestechung und Geldwäsche
Klimawandel	Gesundheit und Sicherheit	Cybersicherheit
Bodenkontamination	Menschenrechte	Datenschutz und Privatsphäre
Energieverbrauch	Inklusion und Diversität	Rechtliche und behördliche Bußgelder
Treibhausgasemissionen	Arbeitsnormen und Arbeitsbedingungen	ESG-Klauseln in bestehenden Mietverträgen
Raumklima	Soziales Engagement	
Standort und Konnektivität	Stakeholder-Beziehungen	
Materialien	Nutzer Ausstattung - Duschen, Umkleidekabinen	
Umweltverschmutzung	Umstrittene Mieter	
Widerstandsfähigkeit bei Katastrophen		
Erneuerbare Energie		
Nachhaltige Beschaffung		
Abfallwirtschaft		
Wasserverbrauch		

### Aktives Asset Management

Die Fund und Asset Management Teams des Konzerns arbeiten eng zusammen, um die Immobilien auf nachhaltige Weise zu verwalten. PATRIZIA ernennt Immobilienverwalter, die für die Einhaltung der Vorschriften für betriebliche Anlagen verantwortlich sind, und die Managementteams treffen sich regelmäßig, um die jeweilige Nachhaltigkeitsstrategie und -prozesse sowie die Compliance-Anforderungen zu überprüfen. Die Nachhaltigkeitsrichtlinien und die Ziele für deren Umsetzung werden in Übereinstimmung mit den Kundenanforderungen definiert. Diese Richtlinien beschreiben die Umsetzung von ESG-Elementen in den Betriebsphasen des Lebenszyklus einer Anlage, einschließlich individueller Strategien zur Verbesserung der Umweltleistung durch anlagenspezifische Nachhaltigkeitsinvestitionen, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Besonderes Augenmerk wird auf die Einbindung der Stakeholder und die Suche nach neuen Wegen der Zusammenarbeit mit den Mietern gelegt, um die Einführung umweltfreundlicher Praktiken zu fördern und einen positiven Beitrag zu sozialen Aspekten und lokalen Gemeinschaften zu leisten.

Der vierstufige Ansatz von PATRIZIA zur aktiven Eigentümerschaft wird im Folgenden beschrieben:

- **Aktives Management**  
PATRIZIA berücksichtigt Umweltleistungsindikatoren wie Energie, Wasser, Abfall und Treibhausgasemissionen, um die Nachhaltigkeitsleistung zu verbessern.
- **Aktive Bewertung**  
PATRIZIA bewertet das Portfolio regelmäßig, um Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu identifizieren und die Betriebskosten zu senken, um die Effizienz und den langfristigen Wert der Anlagen zu steigern.
- **Aktive Sorgfaltspflicht**  
PATRIZIA integriert Umweltindikatoren in die Fondsstrategien, um die Position der Anlagen in ihren Märkten zu verbessern, die Überalterung zu reduzieren und die Widerstandsfähigkeit zu fördern.
- **Aktive Zusammenarbeit**  
PATRIZIA berücksichtigt den Nutzen von Zertifizierungen für grüne Immobilien und Gesundheit und Wohlbefinden durch Dritte, wie LEED, BREEAM, HQE, WELL und Fitwel.

### Real Estate Development

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



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

### 1.5.3 Mitarbeiter

Die Kunden von PATRIZIA profitieren von der Vielfalt der Fähigkeiten, Erfahrungen und Talente der Mitarbeiter von PATRIZIA. Ihre Qualifikationen, Erfahrungen und ihr Fachwissen bilden die Basis für den Geschäftserfolg. Die Investition in die Mitarbeiter und das Bestreben, einzigartige und fähige Mitarbeiter zu gewinnen, zu halten und zu fördern, steht daher im Vordergrund der Personalstrategie des Konzerns.

Das Ziel des PATRIZIA People Deals ist ein Umfeld zu schaffen, in dem die Mitarbeiter ihr gesamtes Potenzial entfalten können und in welchem Unterschiede respektiert und anerkannt werden. PATRIZIA unterstützt ihre Mitarbeiter dabei, ihre Aufgaben bestmöglich zu erfüllen und ist stolz auf ihre integrative und kooperative Unternehmenskultur. Als Arbeitgeber überträgt PATRIZIA ein hohes Maß an Entscheidungskompetenz und Verantwortung an ihre Mitarbeiter. Dies gibt ihnen den Freiraum, ihr Wissen, ihre Erfahrung und ihre Karriere weiterzuentwickeln und auszubauen. Dadurch wird die Identifikation mit den Unternehmenszielen und das Engagement für die Kunden gefördert. Das ist es, was mit dem "PATRIZIA Geist" gemeint ist. PATRIZIA unterstützt ihre Mitarbeiter dabei, den richtigen Platz in einer ihrer Geschäftseinheiten und weltweiten Standorte zu finden. Interessante Karriere- und Entwicklungsmöglichkeiten für Mitarbeiter schaffen ein Team, das PATRIZIA zu dem macht, was es ist – ein führender Partner für globale Real Assets.

#### Mitarbeiter gewinnen

Damit PATRIZIA für die Zukunft optimal aufgestellt ist, ist es wichtig, ein attraktiver Arbeitgeber zu sein, der sowohl für Nachwuchstalente als auch für erfahrene Fach- und Führungskräfte interessante und abwechslungsreiche Herausforderungen bietet.

Um diese Zielgruppen zu erreichen, schaltet PATRIZIA Stellenanzeigen über verschiedene Kanäle – auf der eigenen Website, gezielt auf verschiedenen Jobportalen und teilweise über spezialisierte Agenturen. Im Jahr 2021 wurde die Präsenz von PATRIZIA international ausgebaut. Der Besuch von Messen (z.B. EXPO REAL und IZ-Karriereforum, Real Estate Finance Day), Universitäten (z.B. IREBS, IE University Madrid) und Schulen in Augsburg und Umgebung sowie die Bereitstellung zahlreicher Praktika und Werkstudentenstellen sind weitere wichtige Elemente des Employer Brandings.

#### Horizons: Förderung von Nachwuchskräften

Im Jahr 2021 starteten wir „Horizons“, unser zweigleisiges Programm zur Förderung von Nachwuchskräften. Horizons „Step In“ konzentriert sich auf die Unterstützung neuer Talente, die bei PATRIZIA einsteigen, und Horizons „Step Up“ auf die Entwicklung bestehender Mitarbeiter, die ihre Karriere vorantreiben wollen. Wenn diese vielfältige und ehrgeizige Gruppe von Nachwuchskräften zusammenkommt, haben sie die Zeit und den Raum, um voneinander zu lernen, gemeinsam zu wachsen und einen positiven Einfluss auf die Branche zu nehmen – das macht Horizons zu unserem integrativsten Ansatz für die Talentförderung.

Durch die Förderung unserer Nachwuchskräfte sichern wir den Erfolg unseres Konzerns, die Vielfalt unserer Mitarbeitergemeinschaft und den positiven Einfluss, den wir auf der ganzen Welt haben.

Horizons „Step In“ ist ein zweijähriges Programm, das vier sechsmonatige Rotationen durch das Unternehmen vorsieht und den Analysten einen umfassenden Einblick in PATRIZIA bietet, bevor sie sich auf einen bestimmten Karriereweg festlegen. Die „Step In“-Analysten nehmen außerdem an einem umfassenden Lern- und Entwicklungsprogramm teil, das ihre fachliche und persönliche Entwicklung fördert.

Horizons „Step Up“ zeigt unser Engagement für die Entwicklung unserer bestehenden Nachwuchskräfte, da wir den Wert und den Beitrag erkennen, den unsere bestehenden Analysten und Spezialisten für unser Unternehmen leisten. Unsere neugierigsten, aufgeschlossensten und leistungsfähigsten Analysten mit mindestens einem Jahr Betriebszugehörigkeit sind eingeladen, sich für Horizons: „Step Up“ zu bewerben. Auch sie haben Zugang zu einem Curriculum mit Lern- und Entwicklungsmöglichkeiten und Mentorenschaft.

#### Personalentwicklung

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

- Regelmäßige Feedback- und Mitarbeiterentwicklungsgespräche
- Zielvereinbarungen und vierteljährliche Check-in-Gespräche
- Abteilungsübergreifende interdisziplinäre Projektarbeit

- einen attraktiven internen Stellenmarkt und Transfermöglichkeiten
- Gezielte Nachfolgeplanung
- Leadership- und Management-Programm
- Gezielte individuelle Karriereplanung mit entsprechenden Weiterbildungsmöglichkeiten
- Vielfältige interne Weiterbildungsmöglichkeiten in der PATRIZIA Akademie

Das Angebot der PATRIZIA Akademie wurde im Jahr 2021 nochmals erweitert, um sowohl die Breite der Lernmöglichkeiten zu erhöhen als auch die Mitarbeiter während der Pandemie mit einem beschleunigten Übergang zu mehr mobilem Lernen zu unterstützen. Grundsätzlich stehen den Mitarbeitern verschiedene fachspezifische, methodische und Soft-Skill-Trainings zur Verfügung. Einzelne Mitarbeiter können sich auch extern in Form von Seminaren und berufsbegleitenden Studien weiterbilden.

Neben dem üblichen allgemeinen Lehrplan der PATRIZIA Akademie haben wir im Jahr 2021 das Accelerator Programm eingeführt. Die kundgerechten Workshops konzentrieren sich ausschließlich darauf, das Beste aus jedem Einzelnen herauszuholen - mit wichtigen Themen wie Wohlbefinden, Aufbau von Beziehungen und leistungsstarken mobilen Teams. Das Programm zielt darauf ab, alle Mitarbeiter für die neuen Arbeitsformen zu qualifizieren - sei es mobil, hybrid oder im Büro. Mit diesem Programm wurden weitere Fähigkeiten aufgebaut und das Vertrauen in diese ermöglicht Veränderungen und eine positive Wirkung. Dieses Programm wird im Jahr 2022 auf alle Mitarbeiter von PATRIZIA ausgeweitet.

Darüber hinaus war LinkedIn Learning weiterhin eine große Unterstützung in der digitalen Lernwelt, die jedem PATRIZIANer zugänglich ist, wann und wo immer er lernen möchte, als flexible On-Demand-Lernlösung.

Auch 2021, im Schatten der Covid-19 Pandemie, boten wir verschiedene Maßnahmen an, wie z. B. intakte Teamworkshops, persönliches Coaching und Entwicklung zu Themen wie mitfühlendes und integratives Management und professioneller Umgang mit Führungsherausforderungen.

### **Gesundheit und Wohlbefinden**

PATRIZIA legt großen Wert auf die psychische, physische und soziale Gesundheit ihrer Mitarbeiter in einer sich schnell verändernden Arbeitswelt. Regelmäßig werden den Mitarbeitern Burnout-Prävention und Achtsamkeitstraining, "aktive Pausen", Yoga und mobile Massagen angeboten. Im Jahr 2021 haben wir weiterhin eine Online-Version verschiedener Gesundheits- und Fitnesskurse angeboten, die für das gesamte Unternehmen zugänglich sind.

Um die Work-Life-Balance der Mitarbeiter zu verbessern, werden an allen Standorten verschiedene Formen der Teilzeitarbeit angeboten. Die Gesamtquote der Teilzeitbeschäftigten liegt bei 11,7%. Zwei der fünf mitarbeiterstärksten PATRIZIA Länder haben einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Teilzeitbeschäftigten: Deutschland mit 14,6% und die Niederlande mit 16,1%.

### **PATRIZIA Kultur**

Eine offene, befähigende und integrative Kultur hat für PATRIZIA Priorität, ebenso wie regelmäßige Überprüfungen und Investitionen, die die Erfahrungen der Mitarbeiter verbessern. Im Jahr 2021 nutzte PATRIZIA die zunehmende Verbreitung des hybriden Arbeitens, um den Übergang zu neuen Arbeitsformen zu beschleunigen, indem effizientere digitale Systeme und Geräte für die Mitarbeiter eingeführt, bestimmte Büros aufgerüstet sowie ein Toolkit und Richtlinien zur Unterstützung mobiler Arbeitspraktiken entwickelt wurden.

Weitere Mitarbeiternetzgruppen wurden eingerichtet, um eine Reihe kultureller und arbeitsbezogener Initiativen voranzutreiben, damit die Mitarbeiter sich bei der Arbeit ganz einbringen und wohlfühlen können:

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

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

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

## Diversität und Inklusion

Zu den Werten von PATRIZIA gehören Innovation und Vielfalt. Die internationale und multikulturelle Gruppe lebt von der Kombination unterschiedlicher Perspektiven, die zum langfristigen Erfolg beitragen. Die Mitarbeiter erhalten Chancengleichheit, unabhängig von Rasse oder ethnischer Herkunft, Geschlecht, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, sexueller Identität oder Alter. Ernennungen, Beförderungen und die Höhe der Vergütung richten sich ausschließlich nach der Einstellung, der Qualifikation und der Erfahrung der Mitarbeiter. Darüber hinaus verpflichten sich alle Führungskräfte und Mitarbeiter mit der Unterzeichnung ihres Arbeitsvertrages, Diskriminierungen aus den oben genannten Gründen zu unterlassen. PATRIZIA akzeptiert und berücksichtigt viele persönliche Arbeitsumstände und verfügt über eine umfassende Richtlinie für Familienurlaub, die Mutterschafts-, Vaterschafts-, Adoptions-, geteilte Elternzeit, Elternzeit, Freistellung für Angehörige, flexible Arbeitszeiten, Mitleid, zusätzliche bezahlte Freistellungen, Geschworendienst und unbezahlte Freistellungen abdeckt.

Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) betrug zum 31. Dezember 2021 946. Die Altersstruktur ist ausgewogen: Knapp 5% der Beschäftigten sind unter 25 Jahre alt, etwa 29% sind zwischen 25 und 34 Jahre alt, 33% sind zwischen 35 und 44 Jahre alt, etwas mehr als 24% sind zwischen 45 und 54 Jahre alt und gut 10% sind 55 Jahre oder älter. Auch die Vielfalt der Nationalitäten, Kulturen und Sprachen ist ein großer strategischer Vorteil für PATRIZIA. Im Berichtsjahr waren insgesamt 35 verschiedene Nationalitäten in der Belegschaft vertreten.

Der Frauenanteil in der Belegschaft beträgt 47%. Mit Wirkung zum 1. Juli 2019 hat der Aufsichtsrat der PATRIZIA AG für seine eigene Zusammensetzung sowie für die Zusammensetzung des Vorstands eine Zielgröße von 25% gemäß § 111 Abs. 5 AktG festgelegt, die bis zum 30. Juni 2024 erreicht werden soll. Derzeit besteht der Aufsichtsrat aus einem weiblichen und vier männlichen Mitgliedern, der Vorstand aus einem weiblichen und sechs männlichen Mitgliedern. Der Vorstand hat mit Wirkung zum 1. Juli 2019 eine Zielgröße von 20% für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands und eine Zielgröße von 30% für den Frauenanteil in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands gemäß § 76 Abs. 4 AktG festgelegt, die bis zum 30. Juni 2024 erreicht werden soll. Derzeit liegt der Frauenanteil in der ersten Führungsebene bei 19% und in der zweiten Führungsebene bei 30%. PATRIZIA hat mit der Einführung eines Talentprogramms Initiativen ergriffen, die auf eine ausgewogenere Vertretung der Geschlechter und eine bessere Talentpipeline abzielen.

### 1.5.4 PATRIZIA Foundation

Die soziale Verantwortung von PATRIZIA zeigt sich insbesondere in der Einstellung des Unternehmens, einen Teil seines Erfolgs mit denjenigen zu teilen, die in Not sind. Ein Beleg für die Wirkung dieser Verantwortung ist die seit 21 Jahren bestehende Unterstützung der PATRIZIA Foundation (PF), die bedürftigen Kindern Bildung, Unterkunft und medizinische Versorgung bietet. Mit der Gründung der Stiftung im Jahr 1999 schuf Wolfgang Egger die Grundlage für die Verwirklichung seines Wunsches, Kindern den Zugang zu Bildung zu ermöglichen. Seither wurden insgesamt 19 PATRIZIA KinderHaus Einrichtungen initiiert, die sich in elf Ländern auf vier Kontinenten befinden: Deutschland, Kamerun, Indien, Kenia, Nepal, Peru, Ruanda, Südafrika, Tansania, Uganda und Simbabwe. Bislang haben rund 250.000 Kinder und junge Erwachsene von den Einrichtungen der Stiftung profitiert.

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

Die weltweite Covid-19 Pandemie hat das Bildungsdefizit vieler Kinder und Jugendlicher dramatisch verschärft. Schulen waren lange Zeit geschlossen, und manche Kinder sind noch immer vom Zugang zu Bildung abgeschnitten.

Im Jahr 2021 hat die PATRIZIA Foundation deshalb eine Digitalisierungsinitiative gestartet, um Unterricht auch in Krisenzeiten zu ermöglichen. Doch es reicht nicht aus, nur digitale Infrastrukturen bereitzustellen - Schüler und Lehrer müssen auch an den Umgang mit digitalen Medien und Lernmethoden herangeführt werden. Das Konzept "Ready for the Future" wird derzeit in drei Ländern (Kamerun, Nepal und Ruanda) als Pilotprojekt gestartet und soll in naher Zukunft in allen Einrichtungen der PATRIZIA Foundation umgesetzt werden.

Quelle: <https://www.patrizia.foundation/ready-for-the-future/>

Die PATRIZIA Foundation ist eine rechtlich selbständige Organisation und wird in ihrer Arbeit von PATRIZIA unterstützt. Bis zu 1% des operativen Ergebnisses werden für soziale Projekte wie die Stiftung verwendet. Neben der finanziellen Unterstützung haben die Mitarbeiter des Konzerns die Möglichkeit, 1% ihrer Arbeitszeit für wohltätige Zwecke zu verwenden. Etwa zwei Tage pro Person und Jahr können zur Unterstützung des Stiftungsziels, Kindern eine bessere Zukunft zu ermöglichen, verwendet werden.

### 1.5.5 Risikoanalyse der Nachhaltigkeit

PATRIZIA verpflichtet sich, fundiertere Investitionsentscheidungen zu treffen und möchte daher seine Anfälligkeit gegenüber klimabezogenen Risiken besser verstehen. Um ihre Stakeholder zu informieren, orientiert sich PATRIZIA am Rahmenwerk der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) und den vier Empfehlungen für effektive klimabezogene Finanzinformationen:

- **Governance:** Offenlegung der Governance der Organisation in Bezug auf klimabezogene Risiken und Chancen.
- **Strategie:** Offenlegung der tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen von klimabezogenen Risiken und Chancen auf die Geschäfte, die Strategie und die Finanzplanung der Organisation.
- **Risikomanagement:** Offenlegung der von der Organisation angewandten Verfahren zur Identifizierung, Bewertung und zum Management klimabezogener Risiken.
- **Metriken und Ziele:** Offenlegung der Messgrößen und Ziele, die zur Bewertung und zum Management relevanter klimabezogener Risiken und Chancen verwendet werden.

### Geschäftsführung

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

Das ESG-Komitee wurde als eines der sechs Exekutivkomitees des Konzerns eingerichtet, berichtet direkt an den Vorstand und wird von PATRIZIAs Co-CEO Thomas Wels geleitet, der für die Bewertung und das Management klimabezogener Risiken und Chancen verantwortlich ist. Der Leiter Strategie und Nachhaltigkeit, der an den Co-CEO berichtet, steuert die Geschäftsstrategie und die systematische Entwicklung und Umsetzung der PATRIZIA Nachhaltigkeitsstrategie. Er sorgt auch für die ordnungsgemäße Koordinierung der ESG-Initiativen in den verschiedenen Geschäftsbereichen. Um eine enge Abstimmung zwischen der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie auf strategischer Konzernebene und der operativen Investmentebene zu gewährleisten, gehören dem ESG-Komitee Teamleiter aus den Bereichen Asset und Fund Management, Real Estate Development, Transactions, Capital Markets und Unternehmensfunktionen wie Human Resources, Digitalisation, Technology & Innovation sowie Legal & Compliance an. Das ESG-Komitee delegiert operative Aufgaben an spezielle ESG-Arbeitsgruppen, die sich aus relevanten Teams innerhalb der Organisation zusammensetzen, um spezifische Nachhaltigkeitsinitiativen zu erfüllen.

### Risikostrategie

#### Ökologische Risiken

Das von PATRIZIA verwaltete Vermögen (AUM) stellt ein physisches Risiko für die Umwelt dar, da es zu den weltweiten Treibhausgasemissionen beiträgt. Um diese negativen Auswirkungen zu minimieren, wird die Nachhaltigkeitsstrategie ständig überprüft und mit Energiesparmaßnahmen im gesamten Portfolio abgeglichen. Umwelt-KPIs werden in die Entscheidungsfindung integriert, und sowohl Immobilienverwalter als auch Mieter werden einbezogen, um die Datenabdeckung von ESG-Daten zu erhöhen. Um die Umweltauswirkungen zu analysieren, hat PATRIZIA den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck einschließlich Scope 1, 2 und 3 ihrer Aktivitäten im Jahr 2021 analysiert und gemessen, nachdem Reduktionspotenziale identifiziert wurden.

Quelle: <https://ghgprotocol.org/calculation-tools-faq>, Das GHG Protocol kategorisiert diese direkten und indirekten Emissionen in drei große Bereiche: Scope 1: Alle direkten GHG-Emissionen, Scope 2: Indirekte GHG-Emissionen aus dem Verbrauch von eingekaufter Elektrizität, Wärme oder Dampf, Scope 3: Andere indirekte Emissionen, wie z. B. die Gewinnung und Herstellung von eingekauften Materialien und Brennstoffen, transportbezogene Aktivitäten in Fahrzeugen, die nicht im Besitz oder unter der Kontrolle des berichtenden Unternehmens sind, strombezogene Aktivitäten (z. B. T&D-Verluste), die nicht unter Scope 2 fallen, ausgelagerte Aktivitäten, Abfallentsorgung, usw.

#### Risiken des Klimawandels

In Anbetracht des langfristigen Charakters von Investitionen in Real Assets müssen die Risiken des Klimawandels berücksichtigt werden, auch wenn sie noch nicht immer sichtbar sind. Darüber hinaus unterliegt die PATRIZIA einer zunehmenden Regulierung in Bezug auf den Umweltschutz und die Eindämmung des Klimawandels. Dieses Übergangsrisiko gesetzlicher Änderungen wird genau überwacht, und Geschäftspartner, insbesondere Immobilienverwalter, werden verpflichtet, bei der Einhaltung der steigenden Anforderungen mitzuwirken und Vermögenswerte vor Veralterung aufgrund politischer Änderungen zu schützen. Unter anderem werden die folgenden Übergangsrisiken in Bezug auf Umweltfragen und Klimawandel überwacht:

- **Verändertes Marktverhalten:** PATRIZIA sieht die Verschiebung der Nachfrage hin zu nachhaltigen und verantwortungsvollen Investitionen als Chance, ihr Portfolio zukunftssicher zu machen, indem sie Verantwortung gegenüber Stakeholdern, der Umwelt und den Gemeinden demonstriert.
- **Mandate und Regulierungen für bestehende Produkte und Dienstleistungen:** PATRIZIA stellt sicher, dass das Portfolio u.a. auf die geforderten EPC (Energy Performance Certificate) Niveaus vorbereitet ist.



- **Verschärfte Verpflichtungen zur Emissionsberichterstattung:** PATRIZIA unternimmt Schritte, um die Möglichkeiten des Konzerns zur Berichterstattung über seinen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck mit einer ersten CO<sub>2</sub>-Fußabdruckanalyse zu verbessern, die die Bereiche 1 und 2 der Geschäftstätigkeit des Konzerns umfasst. Darüber hinaus hat sich PATRIZIA Ziele zur Reduzierung der Kohlenstoffemissionen gesetzt, die mit den Zielen des Pariser Abkommens übereinstimmen, um die Widerstandsfähigkeit des verwalteten Portfolios sicherzustellen. Im Jahr 2021 hat PATRIZIA eine Net Zero Carbon-Strategie mit mittelfristigen Zielen entwickelt, die sich an den oben genannten längerfristigen Nachhaltigkeitszielen für PATRIZIA orientiert. Spezifische CO<sub>2</sub>-Reduktionspfade für Teile des diskretionären Investmentportfolios, einschließlich einer anlagenspezifischen Planung, wurden auch im Jahr 2021 weiterentwickelt, wo dies angemessen war.
- **Physische Risiken** für die von dem Konzern verwalteten Vermögenswerte, die sich aus Unwettern und Ereignissen ergeben, werden während des Due-Diligence-Prozesses zum Zeitpunkt des Erwerbs analysiert. Darüber hinaus werden die Risiken möglicher struktureller Schäden bewertet und entsprechend versichert. Potenzielle physische Risiken, die überwacht werden, sind unter anderem höhere Betriebskosten. PATRIZIA überwacht das Risiko höherer Betriebskosten aufgrund höherer Versicherungsprämien zur Abdeckung des Risikos des Klimawandels. Bis heute wurden jedoch keine erhöhten Versicherungskosten aufgrund von Umwelt- oder Klimarisiken festgestellt.
- **Erhöhte Kapitalkosten:** Mögliche höhere Wartungs- und Investitionskosten aufgrund von Schäden an den Anlagen und/oder unzureichenden technischen Anlagen, die ersetzt werden müssen.

#### Risiken in Bezug auf Mitarbeiter und soziale Risiken

Die Mitarbeiter der PATRIZIA, ihre Motivation, ihr Wissen und ihre Fähigkeiten sind der Schlüssel zum Erfolg des Konzerns. Gelingt es nicht, wichtige Mitarbeiter zu halten bzw. zu rekrutieren, würde der Konzern dem Risiko aussetzen, Marktkennntnisse zu verlieren und den Wettbewerbsvorteil zu gefährden. Die Risiken werden durch das Angebot attraktiver, interessanter Positionen mit motivierenden Vergütungsmodellen, einschließlich entsprechender Weiterbildungsmöglichkeiten zur Förderung der beruflichen und persönlichen Entwicklung, gemindert. PATRIZIA ist ständig bestrebt, ihre Arbeitgeberqualität zu verbessern und sich an den Bedürfnissen der Mitarbeiter zu orientieren. Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit der PATRIZIA bestehen für die Mitarbeiter keine wesentlichen Risiken in Bezug auf Arbeitsunfälle. Dennoch werden Gesundheits- und Wohlfühlthemen wie Burnout-Prävention, Work-Life-Balance und die Förderung eines sportlichen Lebensstils sehr ernst genommen.

#### Menschenrechte und damit verbundene Risiken

PATRIZIA bekennt sich zur Einhaltung der grundlegenden Menschenrechte, wie sie in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen und den internationalen Arbeitsrechtsstandards der Internationalen Arbeitsorganisation (International Labor Organisation - ILO) festgelegt sind. Als Unternehmen mit Hauptsitz in Deutschland prüft PATRIZIA die Umsetzung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht auf Unternehmensebene auch im Hinblick auf den Nationalen Aktionsplan für Menschenrechte der Bundesregierung. Das Bekenntnis der PATRIZIA zu den Menschenrechten ist im Compliance-Handbuch des Konzerns sowie in der Erklärung zur modernen Sklaverei enthalten und steht im Einklang mit den Prinzipien des UN Global Compact.

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

#### Anti-Korruption und -Betrug und damit verbundene Risiken

PATRIZIA bekennt sich zu hohen ethischen Standards und erwartet dies auch von ihren Mitarbeitern und Drittdienstleistern. Gesetze zur Korruptions- und Betrugsbekämpfung auf der ganzen Welt verlangen ausdrücklich die Umsetzung von Richtlinien und Verfahren, die die Einhaltung der Anforderungen zur Korruptions- und Betrugsbekämpfung sicherstellen sollen. PATRIZIA verfügt über einen Wertekodex und ein Compliance-Handbuch, die umfangreiche Regelungen und Standards zur Bekämpfung von Bestechung und Korruption enthalten.

PATRIZIA ist in erster Linie darauf angewiesen, dass ihre Mitarbeiter die Corporate Governance- und Compliance-Standards einhalten. Wenn die Richtlinien und Protokolle von PATRIZIA nicht durchgesetzt werden und Mitarbeiter ungesetzliches oder unethisches Verhalten an den Tag legen, könnte dies negative Auswirkungen auf das Unternehmen und den Ruf von PATRIZIA haben. Daher gibt es ein starkes System, das die Dokumentation, Durchsetzung und Kontrolle der Compliance-Regeln sicherstellt, und alle Mitarbeiter werden entsprechend geschult.

PATRIZIA erwartet insbesondere, dass die Geschäftspartner die gesetzlichen Verbote von Bestechung und Korruption sowie das Wettbewerbsrecht einhalten. Insbesondere werden Versuche von Geschäftspartnern, PATRIZIA Mitarbeiter im Geschäftsverkehr durch Geschenke und andere Zuwendungen unangemessen zu beeinflussen, in keiner Weise geduldet. Der Konzern wird auch keine Anreize schaffen, die bei Geschäftspartnern den Eindruck erwecken könnten, dass PATRIZIA Mitarbeiter für unangemessene Geschenke oder sonstige Vorteile empfänglich sind.

## ESG-Risikomanagement

Die Identifizierung und das Management von klimabezogenen Risiken sind Teil des Aufgabenbereichs des ESG-Committees und fallen in den Verantwortungsbereich des Co-CEO als Vorsitzender des ESG-Committees. Die Risikobewertung ist in die allgemeinen Risikomanagementprozesse der Organisation entlang der gesamten Investitionskette eingebettet, beginnend mit dem Screening und dem Ausschluss sowie der Due-Diligence-Prüfung, der aktiven Vermögensverwaltung und der angemessenen Berücksichtigung in investitionsspezifischen Geschäftsplänen.

## Metriken und Zielvorgaben

PATRIZIA hat klimabezogene und ESG-Kennzahlen identifiziert, die einen wesentlichen Einfluss auf das Geschäft und die Widerstandsfähigkeit des Investmentportfolios haben, in Übereinstimmung mit etablierten Industriestandards, unter anderem TCFD, GRESB und INREV. Die Kennzahlen werden in die Berichterstattung auf Anlageebene integriert und auf Portfolio- und Unternehmensebene aggregiert. PATRIZIA hat CO<sub>2</sub>-Reduktionsziele im Einklang mit den Zielen des Pariser Abkommens festgelegt und setzt individuelle Portfolio-Reduktionsziele für den Energie- und Wasserverbrauch sowie das Abfallaufkommen. Im Jahr 2021 hat PATRIZIA eine umfassende ESG-Datenstrategie umgesetzt, die die Implementierung von ESG-Datenmanagementplänen zur zentralen Erfassung und Analyse relevanter ESG-Daten umfasst. PATRIZIA hat den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck des Konzerns einschließlich Scope 1, 2 und 3 gemessen und eine Dekarbonisierungsstrategie entwickelt, die Zielpfade zur Erreichung des Gesamtziels von PATRIZIA, bis 2040 Klimaneutralität zu erreichen, sowie Dekarbonisierungsmaßnahmen enthält. Einzelheiten werden im Nachhaltigkeitsbericht des Konzerns im ersten Halbjahr 2022 veröffentlicht.

## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Wirtschaftliches Umfeld

**Märkte allgemein:** Auch der Anfang des zweiten Covid-19 Pandemiejahres war von Lockdowns geprägt, welche die wirtschaftliche Erholung in Europa zumindest im ersten Quartal 2021 dämpfte. Im Jahr 2021 gab es erneut umfangreiche Hilfspakete seitens der Regierungen. Mit dem Ende der Lockdown-Maßnahmen und einem Fortschreiten der Impfkampagnen setzte ab dem Frühjahr 2021 eine starke Erholungsphase ein, die hauptsächlich von steigenden Konsumausgaben und dem Dienstleistungssektor getragen wurde. Hinzu kam, dass Auslandsreisen im Sommer wieder möglich waren, wovon das Hotel- und Tourismusgewerbe profitierte. Das produzierende Gewerbe sah und sieht sich immer noch mit durch die Pandemie ausgelösten Liefer(ketten)-problemen konfrontiert, die den Aufschwung in diesem Sektor bremsen. Zudem waren im Jahresverlauf steigende Energiepreise zu verzeichnen, die zu einer deutlichen Preissteigerung und einem starken Anstieg der Inflation führten. Weitere Risiken entstanden durch eine vierte Infektionswelle, welche die Infektionszahlen seit Herbst 2021 vor allem in Ländern, in denen es nicht gelang, eine ausreichende Impfquote zu erreichen, explodieren ließ. Dies führte zu weiteren Unsicherheiten bei den Verbrauchern und dürfte für das vierte Quartal 2021 erneut einen Rückgang bei den Konsumausgaben zur Folge haben. Trotz aller Risiken und Widrigkeiten war für das Gesamtjahr 2021 ein deutliches Plus im europäischen Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr zu beobachten. Haupttreiber dieser Entwicklung ist der private Konsum. Die EZB setzte ihren Kurs der Anleihen-Ankäufe fort, sodass das Zinsniveau auf niedrigem Niveau verharrte. Für Investoren auf der Suche nach einem attraktiven laufenden Ertrag wurde erneut deutlich, dass festverzinsliche Anlagen eine Anlageklasse sind, welche sie vor Herausforderungen stellt, sodass die Nachfrage nach Anlagen in Real Assets - wie Immobilien und Infrastruktur - weiter stieg. Zudem ist im Jahr 2021 bei den Investoren die hohe Unsicherheit im Hinblick auf die Pandemieauswirkungen, die im Vorjahr zu bemerken war, weitestgehend verschwunden.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

**Immobilienmärkte:** Im Verlauf der Jahre 2020 und 2021 zeigte sich, welche Immobiliensektoren sich als resilient erwiesen, welche gut aus der Krise herauskamen und welche weiterhin mit Problemen zu kämpfen haben. Somit setzte sich auch die Teilung des Marktes in Sektoren und Teilsektoren, die nicht gut performen, wie z. B. High-Street-Einzelhandel oder Hotel, und gut performenden wie Lebensmitteleinzelhandel, Mehrfamilienhäuser oder Logistik fort. Der Wettbewerb um investierbare Assets hat zugenommen, sodass Marktpräsenz und gute Kenntnisse der regionalen Marktbedingungen und intelligentes, zielführendes Asset Management entscheidend sind für den erfolgreichen Aufbau und das Management von Portfolios. Am Transaktionsmarkt zeigte sich dies in einem Transaktionsvolumen von 271 Mrd. EUR, ein Plus von knapp 7% im Jahr 2021 gegenüber dem Vorjahreswert. Für das Jahr 2022 ist mit einem weiteren Anstieg des Transaktionsvolumens zu rechnen. Welche Auswirkungen erhöhte geopolitische Risiken wie der Einmarsch Russlands in die Ukraine sowie die weitere Entwicklung der Covid-19-Pandemie auf die allgemeine Wirtschaftslage sowie auf die für PATRIZIA relevanten Märkte haben werden, lässt sich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts jedoch nicht abschließend beurteilen.

Die einzelnen Immobiliensektoren und ihre Teilsektoren entwickeln sich unterschiedlich und in einigen Bereichen stehen aufstrebende Teilsektoren vermehrt im Fokus von Investoren, da sie gegenüber den traditionellen Teilsektoren einen Renditeaufschlag bieten, der für ein höheres Risiko entschädigt. Nichtsdestotrotz stehen für Investoren Core-Investments mit stabilem Ertrag nach wie vor im Vordergrund. Auch die Verlagerung hin zu Sektoren mit besserer Performance setzte sich im Jahr 2021 fort und forcierte den Wettbewerb um investierbare Assets. Zudem boten sich in einigen Ländern aufgrund von Preiskorrekturen und fortschreitenden strukturellen Anpassungen Chancen und Möglichkeiten.

Quelle: PATRIZIA House View, RCA

**Struktureller Wachstumsmarkt:** Der Investment Management Markt für Real Assets wird gemäß Branchenkonsensus in den kommenden Jahren weiterwachsen, unabhängig von kurz- bis mittelfristigen Markteffekten durch Unsicherheiten wegen der Covid-19 Pandemie. Eine älter werdende Gesellschaft führt zu weiter steigenden Kapitalzuflüssen bei privaten Altersvorsorgeprodukten. Zudem wird das Niedrigzinsumfeld nach Ansicht vieler Ökonomen noch einige Jahre bestehen bleiben, weshalb institutionelle Investoren auf der Suche nach Rendite einen immer größeren Anteil ihrer Gelder in Immobilien investieren. Gleichzeitig suchen große Investoren verstärkt nach Investment Managern mit einem breiten Produktangebot, was zu einer anhaltenden Konsolidierung auf dem globalen Investment Management Markt führt. Während 2012 noch 15 Mrd. EUR Assets under Management nötig waren, um unter den Top 10 Investment Managern für Immobilien in Europa zu sein, waren es 2020 bereits 42 Mrd. EUR (+181%).

Quelle: INREV Investment Intentions Survey 2022, IPE

**Infrastrukturmärkte:** Das Jahr 2021 hat erneut die Widerstandsfähigkeit des Infrastruktursektors unter Beweis gestellt. Die Pandemie hat den Hochgeschwindigkeits-Breitbandanschluss als vierte Versorgungsquelle neben Wasser-, Gas- und Stromnetzen gefestigt. Während jedoch Infrastrukturinvestitionen mit vertraglich festgelegten Cashflows oder Renditen aus vorhersehbaren regulatorischen Rahmenbedingungen im Jahr 2021 florierten, stellte die anhaltende Pandemie erneut eine Herausforderung für Infrastrukturinvestitionen im Verkehrssektor dar - vor allem für Flughäfen, die weltweit immer wieder durch globale Lockdowns beeinträchtigt wurden. Die Verwerfungen auf den Energie- und Rohstoffmärkten im Jahr 2021 haben in allen Volkswirtschaften, vor allem in den USA, zu einem Inflationsanstieg geführt, der die Voraussetzungen für eine beschleunigte Reduzierung der quantitativen Lockerung und früher als erwartete Zinserhöhungen der globalen Zentralbanken

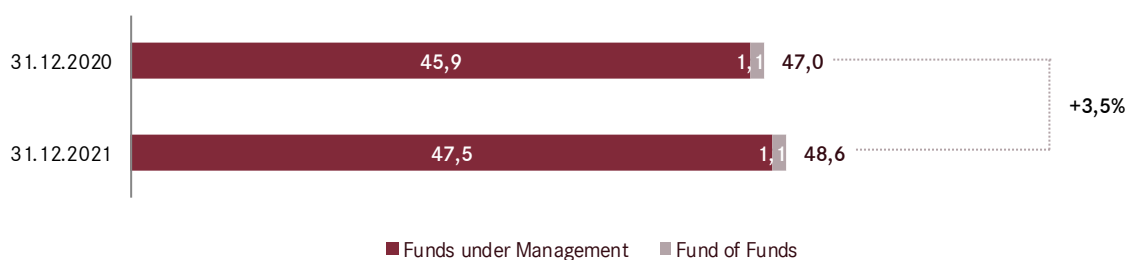
schaft. Während eine straffere Geldpolitik in der Regel Gegenwind für die Bewertung von langfristigen Investitionen wie Infrastrukturanlagen verursacht, ist ein wesentliches Merkmal von Kerninfrastrukturanlagen die Inflationsresistenz, die sich aus im Voraus ausgehandelten Erträgen oder einer regulatorischen Preisformel mit Inflationsindexierung ergibt, die in bestimmten Zeiträumen auf der Grundlage der vorherrschenden Inflationsraten eingebaute Aufschläge vorsieht. Solche Anlageerträge sind daher mit der Inflation korreliert und bieten eine Absicherung für Anleger.

## 2.2 Geschäftsverlauf und Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

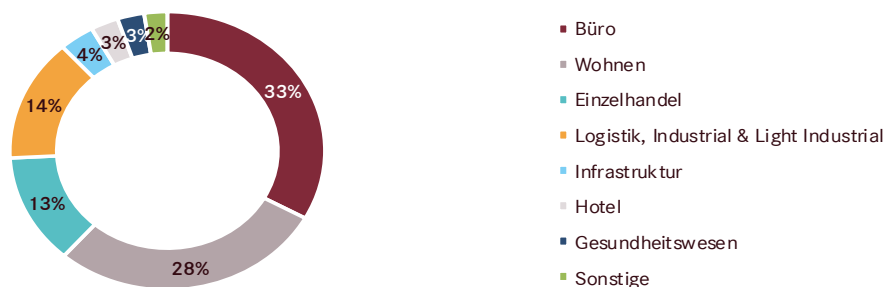
### Assets under Management

Zum 31. Dezember 2021 betreute PATRIZIA Assets under Management von 48,6 Mrd. EUR, pro-forma inklusive der in 2021 bekanntgegebenen und am 1. Februar 2022 abgeschlossenen Übernahme von Whitehelm Capital 52,0 Mrd. EUR, nach 47,0 Mrd. EUR zum Vorjahresstichtag. Von den verwalteten Real Assets in Höhe von 48,6 Mrd. EUR entfielen 29,0 Mrd. EUR auf Deutschland und 19,7 Mrd. EUR auf das Ausland. In Summe sind die Assets under Management im Berichtszeitraum um 1,6 Mrd. EUR bzw. 3,5% gestiegen, pro-forma um 5,0 Mrd. EUR bzw. 10,6% und wurden hauptsächlich durch organisches Wachstum, Bewertungseffekte und neue Mandate positiv beeinflusst. Das im Vergleich zu Vorjahren geringere Wachstum der Assets under Management resultiert unter anderem aus einer erhöhten Anzahl von Forward Deals (z.B. Projektentwicklungen, die schlüsselfertig übergeben werden), die für PATRIZIAS Kunden im Jahr 2021 unterzeichnet wurden. Diese werden erst in den nächsten zwei Jahren abgeschlossen und führen auch erst dann zu einem Wachstum der Assets under Management mit hochwertigen Immobilienportfolios. Es wird daher erwartet, dass die ausgegebene Prognose von 50,0 Mrd. bis 53,0 Mrd. EUR zeitverzögert erreicht wird.

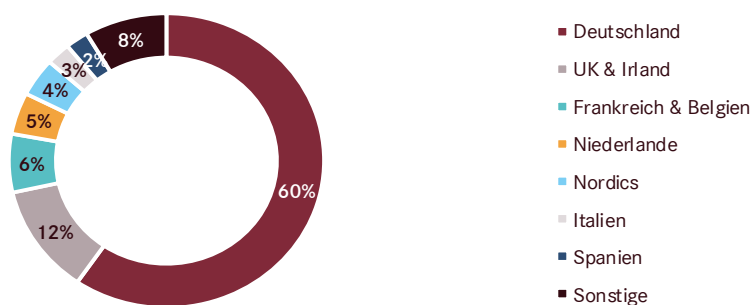
#### Assets under Management (Mrd. EUR)



#### Assets under Management zum 31. Dezember 2021 | Sektorale Verteilung

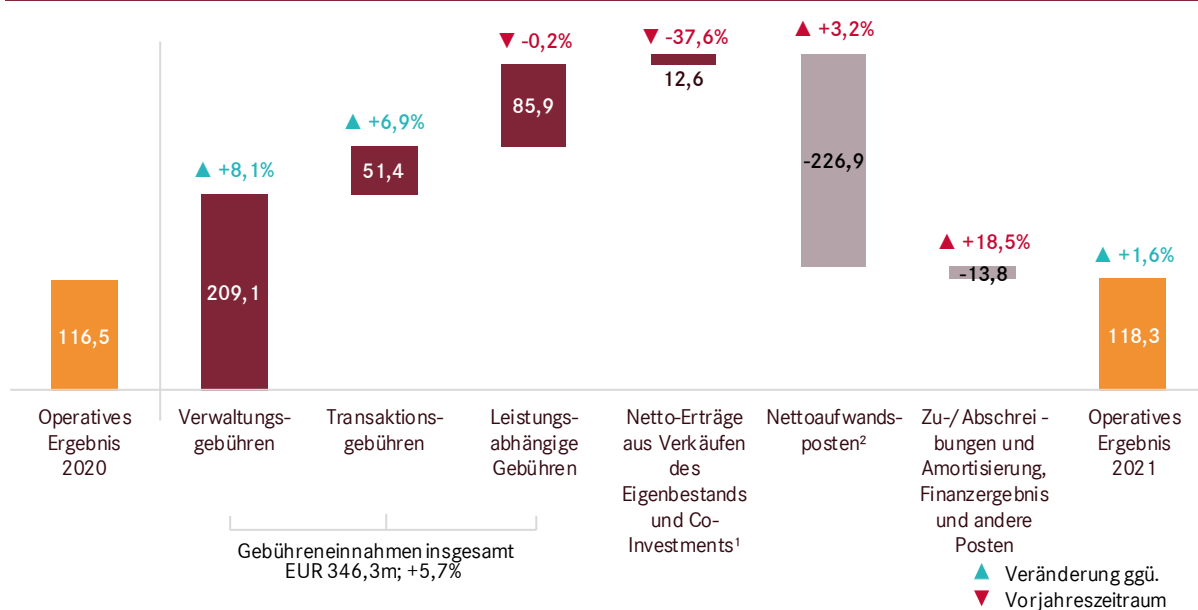


#### Assets under Management zum 31. Dezember 2021 | Geografische Verteilung



## Operatives Ergebnis

### Zusammensetzung des operativen Ergebnisses (Mio. EUR)



### Zusammensetzung des operatives Ergebnisses

Mio. EUR	2021	2020	Veränderung
Verwaltungsgebühren	209,1	193,4	8,1%
Transaktionsgebühren	51,4	48,1	6,9%
Leistungsabhängige Gebühren	85,9	86,1	-0,2%
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>346,3</b>	<b>327,6</b>	<b>5,7%</b>
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments <sup>1</sup>	12,6	20,2	-37,6%
Nettoaufwandsposten <sup>1</sup>	-226,9	-219,7	3,2%
Abschreibungen und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten	-13,8	-11,6	18,5%
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>118,3</b>	<b>116,5</b>	<b>1,6%</b>

<sup>1</sup> 2020 und 2021 ohne nicht kapitalisierbare Ausgaben für Investitionen in die Zukunft.

Das **operative Ergebnis** war bisher die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns und umfasst die Summe aller operativen Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, korrigiert um außerordentliche bzw. zahlungsunwirksame Effekte. Sie wird ab dem 1. Januar 2022 ersetzt durch das **EBITDA**, welches direkt aus der IFRS Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet werden kann.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte trotz teilweiser Lockdowns bedingt durch die Covid-19 Pandemie und einmaligen Kosten im Zusammenhang mit Übernahmeaktivitäten ein operatives Ergebnis von 118,3 Mio. EUR (2020: 116,5 Mio. EUR; +1,6%) erzielt werden. Somit konnte die zu 9M 2021 konkretisierte Prognosespanne von 115,0 Mio. EUR bis 135,0 Mio. EUR (zuvor 100,0 Mio. EUR bis 140,0 Mio. EUR) erreicht werden. Sämtliche Vergleiche zur Prognosespanne für das Geschäftsjahr 2021 im weiteren Verlauf dieses Berichts beziehen sich daher auf die zuletzt veröffentlichte Prognosespanne.

Eine detaillierte Überleitung der einzelnen Bestandteile des operativen Ergebnisses auf ihre jeweiligen Ausgangspositionen insbesondere innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung findet sich im Kapitel 2.3.2 des vorliegenden Geschäftsberichts.



Im Berichtsjahr 2021 stiegen die **Gebühreneinnahmen insgesamt** bedingt durch das anhaltende Wachstum der wiederkehrenden Verwaltungs- und Transaktionsgebühren und einer stabilen Entwicklung der leistungsabhängigen Gebühren um 5,7% auf 346,3 Mio. EUR (2020: 327,6 Mio. EUR). Nachfolgend werden die einzelnen Komponenten der Gebühreneinnahmen erläutert:

**Verwaltungsgebühren:** Alle von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden mit Gebühren vergütet. Verwaltungsgebühren enthalten die Vergütungen für Real Asset Dienstleistungen wie Asset-, Fund- und Portfoliomanagement und sind in hohem Maße wiederkehrend. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 209,1 Mio. EUR vereinnahmt (2020: 193,4 Mio. EUR). Das Wachstum von 8,1% ist in der Hauptsache auf ein höheres verwaltetes Immobilienvermögen und einem Anstieg der Verwaltungsgebühren für Projektentwicklungsdienstleistungen für die Kunden des Konzerns zurückzuführen.

**Transaktionsgebühren:** Für die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen erhält PATRIZIA sogenannte Transaktionsgebühren. Diese Gebühren stiegen im abgelaufenen Jahr auf 51,4 Mio. EUR (2020: 48,1 Mio. EUR; +6,9%), was auf ein höheres Niveau, der für die globale Kundenbasis von PATRIZIA unterzeichneten Transaktionen zurückzuführen ist. Dabei sind den Ankäufen 38,6 Mio. EUR (2020: 31,9 Mio. EUR; 20,8%) und den Verkäufen 12,8 Mio. EUR (2020: 16,2 Mio. EUR; -20,5%) zuzurechnen. Die Transaktionen am europäischen Gesamtmarkt stiegen 2021 ebenfalls – jedoch unter anderem bedingt durch große M&A Transaktionen – um 20,0% auf 340,2 Mrd. EUR (2020: 283,6 Mrd. EUR). Die europäischen Gesamtmarktaktivitäten lagen damit in 2021 nur leicht unter dem Rekordwert von 349,1 Mrd. EUR im Jahr 2019 und bestätigen die andauernde Erholung im Markt.

**Leistungsabhängige Gebühren:** Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür leistungsabhängige Gebühren. Aufgrund der aktiven Verwaltung der für unsere Kunden gemanagten Portfolios, blieben auch die leistungsabhängigen Gebühren trotz des durch die Covid-19 Pandemie geprägten Marktumfelds im Jahr 2021 auf einem hohen Niveau bei 85,9 Mio. EUR und leisteten damit, ähnlich wie im Vorjahr, einen stabilen Beitrag zum operativen Ergebnis (2020: 86,1 Mio. EUR; -0,2%). In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden diese Gebühren teils als Umsatzerlöse (59,9 Mio. EUR; 2020: 60,5 Mio. EUR) und teils als Beteiligungserträge (22,0 Mio. EUR; 2020: 16,6 Mio. EUR) und operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) in Höhe von 4,0 Mio. EUR (2020: 9,0 Mio. EUR) ausgewiesen.

Im Berichtsjahr 2021 generierte PATRIZIA 12,6 Mio. EUR **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments**, nach 20,2 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Dieser Rückgang der Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments ist ganz im Einklang mit der Strategie der PATRIZIA und wurde durch einen Anstieg der Gebühreneinnahmen insgesamt mehr als ausgeglichen.

Die **Nettoaufwandsposten** stiegen um 3,2% von 219,7 Mio. EUR im Vorjahr auf 226,9 Mio. EUR im Berichtsjahr 2021, was vor allem auf einmalige Kosten im Zusammenhang mit Übernahmeaktivitäten zurückzuführen ist. Im Berichtsjahr 2021 wurden Investitionen in die Zukunft in Höhe von 12,9 Mio. EUR (2020: 10,7 Mio. EUR) bei den Nettoaufwandsposten exkludiert. Als Investitionen in die Zukunft werden projektbezogene (nicht aktivierungsfähige) Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Digitalisierung und dem Einsatz neuer Technologien bezeichnet, die die operative Effizienz weiter steigern und verbessern sollen. Hierzu zählen zum Beispiel die Automatisierung von Prozessen und die Implementierung von Softwarelösungen (als „Software as a Service“) zur Datenverarbeitung- und -bereitstellung.

Ab dem 1. Januar 2022 adjustiert PATRIZIA die für den Konzern relevanten finanziellen Leistungsindikatoren. EBITDA ersetzt das operative Ergebnis und EBITDA Marge ersetzt Cost Coverage Ratio (CCR). Unverändert bleibt das Wachstum der Assets unter Management als dritter finanzieller Leistungsindikator. Die neuen finanziellen Leistungsindikatoren stehen im Einklang mit der abgeschlossenen Transformation des Geschäftsmodells der PATRIZIA in einen vollwertigen Real Asset Investment Manager. Sie dienen der Vereinfachung der Finanzberichterstattung, der Erhöhung der Transparenz und der Angleichung der Berichtsstruktur an internationale Marktstandards.

## EBITDA

Das EBITDA stieg im Jahresvergleich um 11,4% auf 128,9 Mio. EUR (2020: 115,7 Mio. EUR).

### Cost Coverage Ratio

Die Kennzahl **Cost Coverage Ratio** war bisher eine weitere Steuerungsgröße des Unternehmens und wird ab dem 1. Januar 2022 durch die EBITDA Marge ersetzt. Die Cost Coverage Ratio ist eine Profitabilitätskennzahl auf Basis von marktunabhängigen, wiederkehrenden Gebühreneinnahmen. Die wiederkehrenden Gebühreneinnahmen (Cost Coverage Income) berechnen sich aus den Verwaltungsgebühren eines laufenden Geschäftsjahres und 25% der durchschnittlichen Transaktionsgebühren der letzten fünf Geschäftsjahre (mindestens jedoch 14,1 Mio. EUR). Diese Gebühreneinnahmen werden in das Verhältnis zu den wiederkehrenden Kosten (Cost Coverage Expenses), der Summe aus Personalkosten (ohne Berücksichtigung variabler Vergütungskomponenten) und Nettoaufwandsposten (ohne Berücksichtigung von außerordentlichen Aufwendungen z. B. aus M&A Transaktionen oder aufwandswirksame Investitionen in die Zukunft) gestellt.

Im Jahr 2021 verbesserte sich die Cost Coverage Ratio auf 120,7% gegenüber 119,8% im Vorjahr.

#### Cost Coverage Ratio

in %	2021	2020	Veränderung
Cost Coverage Ratio <sup>1</sup>	120,7%	119,8%	0,9 PP

<sup>1</sup> PATRIZIA führt zum 01.01.2022 neue Finanzkennzahlen für die Gruppe ein - Cost Coverage Ratio (CCR) wird durch EBITDA Marge ersetzt.  
PP = Prozentpunkte

### EBITDA Marge

Ab dem 1. Januar 2022 zählt die **EBITDA Marge** zu den zentralen finanziellen Leistungsindikatoren des Konzerns. Die EBITDA Marge vergleicht das EBITDA des Geschäftsjahres mit der Summe aus den Gebühreneinnahmen insgesamt sowie den Netto-Erträgen aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments. Die EBITDA Marge stieg im Jahresvergleich leicht auf 35,9% (2020: 33,3%).

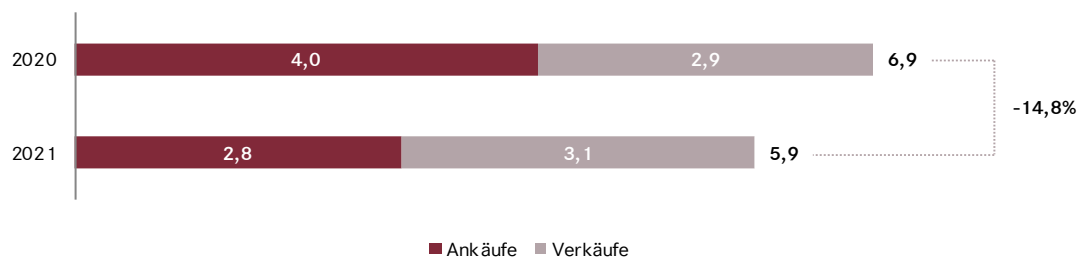
#### EBITDA Marge

in %	2021	2020	Veränderung
EBITDA Marge <sup>1</sup>	35,9%	33,3%	2,6 PP

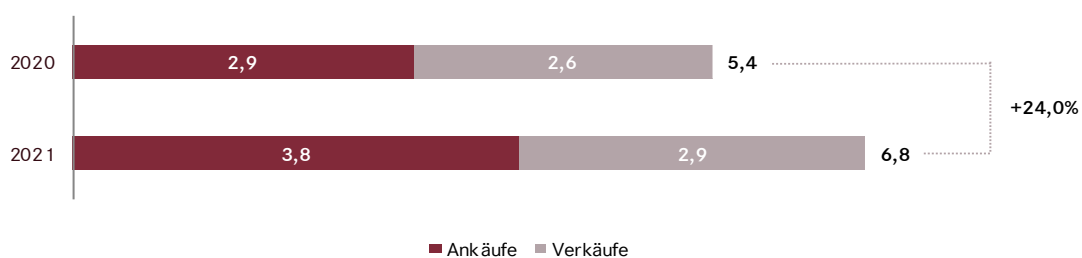
<sup>1</sup> PATRIZIA führt zum 01.01.2022 neue Finanzkennzahlen für die Gruppe ein - Cost Coverage Ratio (CCR) wird durch EBITDA Marge ersetzt.  
PP = Prozentpunkte

## Weitere KPIs

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



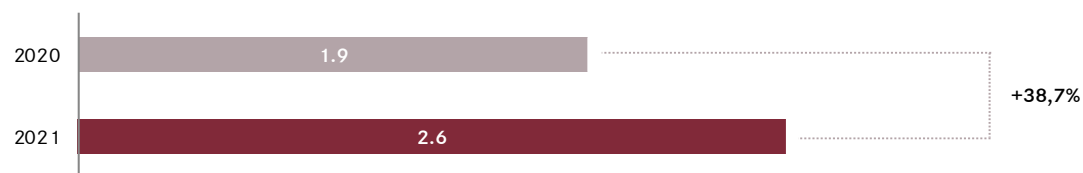
### Transaktionsvolumen basierend auf unterzeichneten („signed“) Transaktionen (Mrd. EUR)



Das **Transaktionsvolumen** setzt sich aus den realisierten Real Asset Ankäufen und Verkäufen zusammen. Im Jahr 2021 erfolgten abgeschlossene („closed“) Ankäufe von 2,8 Mrd. EUR (2021 signed: 3,8 Mrd. EUR; 2020 signed: 2,9 Mrd. EUR) und abgeschlossene Verkäufe von 3,1 Mrd. EUR (2021 signed: 2,9 Mrd. EUR; 2020 signed: 2,6 Mrd. EUR). In Summe hat PATRIZIA ein Volumen von 5,9 Mrd. EUR an Transaktionen abgeschlossen, was einer Reduktion um -14,8% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Grund dafür sind eine große Anzahl von Forward Deals, die unterzeichnet wurden, aber erst in den nächsten zwei Jahren abgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund ist das Transaktionsvolumen basierend auf den unterzeichneten Transaktionen aussagekräftiger.

Auf Basis der unterzeichneten Transaktionen („signed“) lag das **Transaktionsvolumen** bei 6,8 Mrd. EUR im Geschäftsjahr 2021 (2020: 5,4 Mrd. EUR; +24,0%). Der Unterschied zwischen Unterzeichnung und endgültigem Abschluss resultiert daraus, dass der Besitz-, Nutzen-, Lastenübergang erst mit Kaufpreiszahlung erfolgt. Diese wird angestoßen, sobald nach Unterzeichnung bestimmte, vorher definierte Voraussetzungen, erfüllt wurden.

### Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)



Im Berichtszeitraum 2021 wurde von der weltweiten Kundenbasis für die nationalen und internationalen Investments in Real Assets 2,6 Mrd. EUR Eigenkapital bei institutionellen, privaten und (semi-)professionellen Investoren eingesammelt (2020: 1,9 Mrd. EUR). Ein starker Anstieg des **eingeworbenen Eigenkapitals** von 38,7% gegenüber dem Vorjahr.

## 2.3 Wirtschaftliche Lage

### 2.3.1 Gesamtaussage des Vorstands

Die andauernde Covid-19 Pandemie hat die Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2021 negativ beeinflusst, jedoch in begrenztem Umfang. Die Marktteilnehmer haben sich inzwischen auf temporäre oder regionale Lockdowns eingestellt und ihre Geschäftsprozesse angepasst. Bei einem Großteil der globalen Kunden besteht jedoch weiterhin eine hohe Risikoaversion, die den Investmentfokus auf nur ausgewählte Anlageklassen, Risikoklassen und Märkte begrenzt. Reiserestriktionen sowie eine intensivere Prüfung von Investitionsvorschlägen führen zu längeren Entscheidungsprozessen, insbesondere bei globalen cross-border Transaktionen.

Das Transaktionsvolumen im europäischen Immobilienmarkt konnte sich jedoch insgesamt im Vergleich zum Vorjahr erholen und liegt im Jahr 2021 – auch aufgrund von größeren M&A Transaktionen – nur leicht unter den Höchstständen des Jahres 2019.

PATRIZIA konnte aufgrund ihrer internationalen Plattform und ihrer global diversifizierten Kunden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr attraktive Produkte in unterschiedlichen Nutzungsarten, Risikoklassen und Märkten anbieten. Dies spiegelt sich in einem zum Vorjahr gestiegenen vereinbarten (signed) Transaktionsvolumen und weiter gestiegenen AUM wider.

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

Das **operative Ergebnis** von 118,3 Mio. EUR liegt innerhalb der zuletzt veröffentlichten Prognosespanne für Geschäftsjahr 2021 von 115,0 Mio. EUR bis 135,0 Mio. EUR. Das Geschäftsmodell der PATRIZIA erwies sich während der Covid-19 Pandemie als krisensicher und widerstandsfähig. Die Verwaltungsgebühren konnten um 8,1% auf 209,1 Mio. EUR gesteigert werden. Trotz des weiterhin erschwerten Marktumfelds konnte PATRIZIA attraktive Transaktionen für ihre globale Kundenbasis durchführen. Die daraus resultierenden Transaktionsgebühren erhöhten sich um 6,9% auf 51,4 Mio. EUR. Die leistungsabhängigen Gebühren leisteten mit 85,9 Mio. EUR einen stabilen Beitrag zum operativen Ergebnis (Veränderung gegenüber dem Vorjahr: -0,2%). Die Gebühreneinnahmen insgesamt erhöhten sich um 5,7% auf 346,3 Mio. EUR.

#### Gebühreneinnahmen insgesamt

Mio. EUR	2021	2020	Veränderung
Verwaltungsgebühren	209,1	193,4	8,1%
Leistungsabhängige Gebühren	85,9	86,1	-0,2%
Transaktionsgebühren	51,4	48,1	6,9%
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>346,3</b>	<b>327,6</b>	<b>5,7%</b>

Die Nettoaufwandsposten erhöhten sich geringfügig um 3,2 % auf 226,9 Mio. EUR. Die Nettoaufwandsposten werden dabei um Aufwendungen für Investitionen in die Zukunft in Höhe von 12,9 Mio. EUR bereinigt.

Die **Assets under Management** erhöhten sich im Jahresvergleich um 3,5% auf 48,6 Mrd. EUR, unter anderem durch Akquisitionen auf dem europäischen Immobilienmarkt für nationale und internationale Kunden, positive Bewertungseffekte sowie der Gewinnung neuer Asset Management Mandate.

Das im Vergleich zu Vorjahren geringere Wachstum der Assets under Management resultiert unter anderem aus einer erhöhten Anzahl von Forward Deals (z.B. Projektentwicklungen, die schlüsselfertig übergeben werden), die für PATRIZIAS Kunden im Jahr 2021 unterzeichnet wurden. Diese werden erst in den nächsten zwei Jahren abgeschlossen und führen auch erst dann zu einem Wachstum der Assets under Management mit hochwertigen Immobilienportfolios.

#### Zahlung einer Dividende

Im Jahr 2021 wurde für das Geschäftsjahr 2020 eine Dividende in Höhe von 0,30 EUR pro Aktie in bar ausgezahlt, was einer Steigerung von 3,4% zum Vorjahr entsprach. Der Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 476,7 Mio. EUR wurde zur Auszahlung der Dividende genutzt und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen. Mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 14. Oktober 2021 kam es zu einer Barauszahlung von Dividenden in Höhe von 26,7 Mio. EUR. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2020 in Höhe von 37,7 Mio. EUR entsprach dies einer Ausschüttungsquote von 70,8%. Die Dividende wurde am 19. Oktober 2021 ausbezahlt.

## 2.3.2 Ertragslage des Konzerns

### Operatives Ergebnis

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

Im Geschäftsjahr 2021 konnte PATRIZIA ein operatives Ergebnis von 118,3 Mio. EUR erzielen und damit die zuletzt veröffentlichte Prognosespanne für 2021 von 115,0 Mio. EUR bis 135,0 Mio. EUR erreichen. Die Prognosespanne wurde mit dem Bericht über die ersten neun Monate 2021 von ursprünglich 100,0 Mio. EUR bis 145 Mio. EUR auf den angegebenen Rahmen spezifiziert. Strategiekonform bleibt die Qualität der Erträge auf einem hohen Niveau.

Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands trugen nur 2,1 Mio. EUR zum Ergebnis bei. Diese beinhalten Verkaufserlöse aus Principal Investments (1,5 Mio. EUR), Bestandsveränderungen (0,6 Mio. EUR), Materialaufwand (-3,9 Mio. EUR), Mieterlöse (3,2 Mio. EUR) und Umsatzerlöse aus Nebenkosten (0,6 Mio. EUR).

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

#### Herleitung operatives Ergebnis

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
<b>EBITDA</b>	<b>128.922</b>	<b>115.686</b>	<b>11,4%</b>
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-35.611	-42.309	-15,8%
<b>EBIT</b>	<b>93.311</b>	<b>73.377</b>	<b>27,2%</b>
Finanzerträge/-aufwendungen	-4.854	-3.735	30,0%
Sonstiges Finanzergebnis	194	0	/
Währungsergebnis	-942	-7.595	-87,6%
<b>EBT</b>	<b>87.708</b>	<b>62.046</b>	<b>41,4%</b>
Zu-/Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen	17.428	25.848	-32,6%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-4	-100,0%
Reorganisationsergebnis	2.833	0	/
Sonstiges Finanzergebnis	39	0	/
Zahlungsunwirksame Währungseffekte	-1.569	5.738	-127,3%
Operatives Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9)	3.795	12.102	-68,6%
Investitionen in die Zukunft	14.312	10.721	33,5%
Earn-out Kenzo	-6.204	0	/
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>118.342</b>	<b>116.453</b>	<b>1,6%</b>

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

Die Steigerung des operativen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus der deutlichen Erhöhung des EBT um 41,4% auf 87,7 Mio. EUR (2020: 62,0 Mio. EUR). Das operative Ergebnis steigt jedoch nicht im gleichen prozentualen Umfang wie das EBT, da es im Geschäftsjahr 2021 deutlich weniger positive Effekte aus der Adjustierung von Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen, zahlungsunwirksamen Währungseffekten sowie aus Beiträgen aus dem operativen Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9) gab. Weiterhin wurde ein nicht cash-wirksamer Sondereffekt (Earn-out Kenzo) bereinigt, der das operative Ergebnis 2021 entsprechend verringerte. Die Erträge aus dem Verkauf der verbleibenden eigenen Immobilien (Principal Investments) gehen strategiekonform stetig zurück, was die Qualität der Erlöse steigert.

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



## Umsatzerlöse und Ertragslage

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Umsatzerlöse	318.163	301.693	5,5%
Gesamtleistung	339.856	316.275	7,5%
EBITDA	128.922	115.686	11,4%
EBIT	93.311	73.377	27,2%
EBT	87.708	62.046	41,4%
Konzernjahresüberschuss	51.808	40.678	27,4%

## Umsatzerlöse

Im Berichtsjahr 2021 stiegen die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 301,7 Mio. EUR auf 318,2 Mio. EUR (5,5%). Der Anstieg basiert auf höheren AUM als auch zusätzlichen Verwaltungsgebühren für Projektentwicklungsdienstleistungen für die Kunden des Konzerns. Verkaufserlöse aus Principal Investments gingen zudem strategiekonform stark zurück.

## Umsatzerlöse

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Erlöse aus Management Services	310.919	292.503	6,3%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	1.477	3.746	-60,6%
Mieterlöse	3.234	3.500	-7,6%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	645	955	-32,5%
Sonstige	1.888	989	90,8%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>318.163</b>	<b>301.693</b>	<b>5,5%</b>

Die **Erlöse aus Management Services** stiegen im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um 6,3% von 292,5 Mio. EUR auf 310,9 Mio. EUR. Allerdings sind die Umsatzerlöse allein nur bedingt aussagekräftig, weil zur vollständigen Betrachtung des Leistungsbildes auch Gewinn- und Verlustpositionen unterhalb der Umsatzerlöse berücksichtigt werden müssen.

Unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia GmbH, die im Beteiligungsergebnis gebucht werden, betrugen die **Gebühreneinnahmen insgesamt** 346,3 Mio. EUR, was einer Steigerung von 5,7% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 327,6 Mio. EUR entspricht. Durch das organische Wachstum der AUM, gestiegenen Verwaltungsgebühren für Projektentwicklungsdienstleistungen und die Gewinnung neuer Mandate konnten die Verwaltungsgebühren um 8,1% gegenüber dem Vorjahr auf 209,1 Mio. EUR (2020: 193,4 Mio. EUR) gesteigert werden. Die Transaktionsgebühren stiegen trotz der Covid-19 bedingten Unsicherheit um 6,9% auf 51,4 Mio. EUR (2020: 48,1 Mio. EUR). Die leistungsabhängigen Gebühren in Höhe von 85,9 Mio. EUR blieben nahezu auf dem Vorjahresniveau (2020: 86,1 Mio. EUR; -0,2%) und enthielten unter anderem operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) in Höhe von 4,0 Mio. EUR (2020: 9,0 Mio. EUR).

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

## Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	199.561	183.904	8,5%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen, ohne operatives Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9))	59.932	60.508	-1,0%
Transaktionsgebühren	51.427	48.091	6,9%
<b>Erlöse aus Management Services</b>	<b>310.919</b>	<b>292.503</b>	<b>6,3%</b>
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	21.969	16.571	32,6%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	9.490	9.490	0,0%
Operatives Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9) <sup>1</sup>	3.967	9.001	-55,9%
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>346.345</b>	<b>327.565</b>	<b>5,7%</b>

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

Die **Verkaufserlöse aus Principal Investments** betrugen 1,5 Mio. EUR nach 3,7 Mio. EUR im Vorjahr und resultieren aus dem strategischen Verkauf von Principal Investments. Die Reduzierung von Principal Investments steht im Einklang mit der stärkeren strategischen Fokussierung auf Investment Management-Dienstleistungen.

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete PATRIZIA **Mieterlöse** in Höhe von 3,2 Mio. EUR, nach 3,5 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2020.

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** steht in Zusammenhang mit den Mietnebenkosten und betrug im Berichtszeitraum 0,6 Mio. EUR (2020: 1,0 Mio. EUR).

**Sonstige** umfasst im Wesentlichen Transaktionskosten, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Im Geschäftsjahr 2021 erhöhte sich diese Position auf 1,9 Mio. EUR gegenüber 1,0 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

## Gesamtleistung

Die Gesamtleistung reflektiert die operative Leistung der PATRIZIA vollumfänglicher als die Umsatzerlöse. Weitere relevante Größen, wie zum Beispiel Bestandsveränderungen – die unter anderem in Bezug zu Verkaufserlösen aus Principal Investments gesetzt werden müssen – werden hierbei mitberücksichtigt. Im Berichtsjahr 2021 erhöhte sich die Gesamtleistung um 7,5% auf 339,9 Mio. EUR, nach 316,3 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

### Herleitung Gesamtleistung

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Umsatzerlöse	318.163	301.693	5,5%
Bestandsveränderungen	603	-2.242	-126,9%
Sonstige betriebliche Erträge	21.027	16.522	27,3%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	63	302	-79,1%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>339.856</b>	<b>316.275</b>	<b>7,5%</b>

## Bestandsveränderungen

Bestandsveränderungen entsprechen dem Buchwert verkaufter Principal Investments aus dem Vorratsvermögen (-) und dem aktivierten Materialaufwand, der den Vorräten zugerechnet wird (+). Die bilanziellen Auswirkungen des Verkaufs sowie der Renovierungs- und Baukosten von zum Verkauf bestimmten Immobilien werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen. Im Berichtsjahr 2021 wurden Bestandsveränderungen von 0,6 Mio. EUR verbucht (2020: -2,2 Mio. EUR).

## Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 auf 21,0 Mio. EUR (2020: 16,5 Mio. EUR). Die Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von sonstigen Steuerrückstellungen in Höhe von 3,7 Mio. EUR (2020: 1,4 Mio. EUR), restliche Urlaubsansprüche und Abrechnung von Tantiemen in Höhe von € 2,2 Mio. EUR (2020: € 3,6 Mio. EUR) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von € 1,7 Mio. EUR (2020: € 2,7 Mio. EUR).

In der Position „Übrige“ sind im Wesentlichen entfallene Earn-Out Verbindlichkeiten im Rahmen des Erwerbs von Kenzo in Höhe von 6,2 Mio. EUR (2020: 0 Mio. EUR) sowie Erstattungen von Grunderwerbsteuer in Höhe von 1,7 Mio. EUR (2020: 0 Mio. EUR) enthalten. Im Vorjahr waren zudem Zahlungen aus sonstigen Vermittlungsgebühren in Höhe von 0,5 Mio. EUR sowie Erträge aus sonstigen Weiterbelastungen in Höhe von 0,5 Mio. EUR enthalten.

Die Erträge aus der Position Erträge aus dem Unternehmenserwerb zu einem Preis unter dem Marktwert in 2020 resultieren aus dem Erwerb der Silver Swan C 2018 S.à r.l. in Höhe von 3,9 Mio. EUR.

## Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen

Der Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf 0,1 Mio. EUR (2020: 0,3 Mio. EUR). Diese Position resultiert im Wesentlichen aus der Entkonsolidierung von Objektgesellschaften, in denen vorübergehend Objekte auf der eigenen Bilanz gehalten werden. Diese sind für die Platzierung in Publikumsfonds für private und (semi-)professionelle Investoren der PATRIZIA vorgesehen.

## EBITDA

Das EBITDA stieg um 11,4% auf 128,9 Mio. EUR (2020: 115,7 Mio. EUR). Die EBITDA Steigerung wurde unterstützt durch eine gestiegene Gesamtleistung, gesunkenen Personalaufwand sowie einem höheren Ergebnis aus Beteiligungen. Aufgrund niedrigerer Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr konnte auch das EBIT signifikant um 27,2% auf 93,3 Mio. EUR gesteigert werden (2020: 73,4 Mio. EUR).

Ab dem Geschäftsjahr 2022 werden die finanziellen Leistungsindikatoren angepasst, um Investoren und Finanzanalysten eine bessere internationale Vergleichbarkeit mit anderen börsennotierten Gesellschaften zu ermöglichen. Ab dem 01. Januar 2022 wird bei der Berichterstattung das operative Ergebnis durch das EBITDA ersetzt, während die Cost Coverage Ratio (CCR) durch die EBITDA Marge als neuer finanzieller Leistungsindikator abgelöst wird.

### Herleitung EBITDA

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Gesamtleistung	339.856	316.275	7,5%
Materialaufwand	-3.881	-3.568	8,8%
Aufwand für bezogene Leistungen	-17.971	-16.066	11,9%
Personalaufwand	-139.224	-143.759	-3,2%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	4	-100,0%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-87.822	-76.678	14,5%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	627	418	49,9%
Ergebnis aus Beteiligungen	35.638	31.624	12,7%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	5.138	9.181	-44,0%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-608	-1.746	-65,2%
<b>EBITDAR</b>	<b>131.755</b>	<b>115.686</b>	<b>13,9%</b>
Reorganisationsergebnis	-2.833	0	/
<b>EBITDA</b>	<b>128.922</b>	<b>115.686</b>	<b>11,4%</b>

## Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen für Principal Investments, die in der Regel aktiviert werden und in Verbindung mit den Bestandsveränderungen gesehen werden müssen. Im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöhte sich der Materialaufwand um 8,8% von 3,6 Mio. EUR auf 3,9 Mio. EUR.

## Aufwand für bezogene Leistungen

Die Position „Aufwand für bezogene Leistungen“ in Höhe von 18,0 Mio. EUR (2020: 16,1 Mio. EUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds in Höhe von 12,5 Mio. EUR (2020: 13,8 Mio. EUR), für die die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. Aufgrund der Steigerung des verwalteten Immobilienvermögens bei den Labelfonds und der deutlichen Verteuerung im Dienstleistungssektor erhöhte sich der Aufwand im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 Mio. EUR.

## Personalaufwand

Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (FTE) umgerechnet 946 Mitarbeiter im Vergleich zu 881 im Vorjahr.

### Personalaufwand

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Fixgehälter	84.423	79.686	5,9%
Variable Gehälter <sup>1</sup>	33.451	37.588	-11,0%
Sozialabgaben	17.120	18.331	-6,6%
Effekt langfristige variable Vergütung <sup>2</sup>	-1.221	1.742	-170,1%
Anteilsbasierte Vergütung	1.393	1.085	28,4%
Sonstige	4.058	5.327	-23,8%
<b>Gesamt</b>	<b>139.224</b>	<b>143.759</b>	<b>-3,2%</b>

<sup>1</sup> Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Bericht angepasst, die Position „Variable Gehälter“ enthält im Geschäftsjahr 1.100 Tsd. EUR und im Vorjahr 1.020 Tsd. EUR Vertriebsprovisionen

<sup>2</sup> Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung (Phantom Shares) aus Veränderungen des Aktienkurses

Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Phantom Shares hatten im Geschäftsjahr aufgrund des gefallenen Aktienkurses der PATRIZIA AG einen positiven Effekt auf den Personalaufwand. Dieser verringerte sich entsprechend um 3,2% auf 139,2 Mio. EUR (2020: 143,8 Mio. EUR).

Trotz des Bedarfs an zusätzlichem Personal in Folge des weiteren Wachstums der Gesellschaft konnten Fixgehälter und variable Gehälter zusammen betrachtet im Vergleich zum Vorjahr nahezu stabil gehalten werden. Unter Berücksichtigung der realisierbaren Skaleneffekte durch den Einsatz neuer Technologien wurden zur Stärkung der operativen Leistungsfähigkeit und zum weiteren Ausbau der Service-Qualität im Wesentlichen die produktnahen und strategisch bedeutenden Funktionsbereiche verstärkt.

Für die im Geschäftsjahr 2020 eingeführte anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung (LTI) für Führungskräfte wurde ein Aufwand in Höhe von 1,4 Mio. EUR erfasst. Weitere Angaben zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts dieser Vergütungskomponente befinden sich im Kapitel 7.1.2 des Konzernanhangs.

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich 2021 um 14,5% auf 87,8 Mio. EUR, nach 76,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die Zusammensetzung der Position wird nachfolgend dargestellt:

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	28.110	22.348	25,8%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	19.895	17.956	10,8%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	3.490	3.331	4,8%
Sonstige Steuern	2.465	1.638	50,5%
KFZ- und Reisekosten	3.062	4.599	-33,4%
Werbekosten	4.524	3.915	15,6%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	6.122	7.510	-18,5%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	4.801	4.450	7,9%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	1.561	729	114,2%
Kosten für Management Services	2.003	186	975,1%
Freistellungen/Erstattungen	37	572	-93,6%
Spenden	1.209	1.493	-19,0%
Sonstige	10.543	7.951	32,6%
<b>Gesamt</b>	<b>87.822</b>	<b>76.678</b>	<b>14,5%</b>

Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 28,1 Mio. EUR (2020: 22,3 Mio. EUR) beinhalten unter anderem:

- Projektbezogene Beratungsleistungen im Rahmen der Digitalisierung sowie Kosten der erstmaligen Prüfung, Erwerb und Einsatz neuer Technologien in Höhe von 4.834 Tsd. EUR (2020: 5.822 Tsd. EUR)
- Kosten für die Beratung im Zusammenhang mit der Einführung des neuen, globalen Konzepts des mobilen Arbeitens „New Work“ in Höhe von 2.171 Tsd. EUR (2020: 1.545 Tsd. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit der Management-Beratung von BrickVest in Höhe von 1.909 Tsd. EUR (2020: 1.440 Tsd. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Integration von Unternehmen (in 2021: Whitehelm; in 2020: BrickVest) in Höhe von 4.041 Tsd. EUR (2020: 1.752 Tsd. EUR)
- Projektbezogene Beratungsleistungen, die potenzielle Effizienzsteigerung in der operativen Geschäftstätigkeit identifizieren und für die Zukunft realisieren sollen in Höhe von 1.932 Tsd. EUR (2020: 0 Tsd. EUR)

Der Anstieg der IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf resultiert aus dem erhöhten Einsatz von technologischen Innovationen und dem weiteren Ausbau des Digitalisierungsgrades. Diese Position enthält auch Aufwendungen aus Cloud Computing-Verträgen. Dabei wird für eine begrenzte Vertragslaufzeit der Zugriff auf eine Anwendersoftware in einer von einem Anbieter bereitgestellten Cloud-Umgebung gegen Entgelt gewährt („Software-Miete“). Als Vertragskonditionen werden in der Regel das Servicemodell Software as a Service (SaaS) sowie das Bereitstellungsmodell Öffentliche Cloud (public cloud) vereinbart. Unter diesen Voraussetzungen werden Cloud Computing-Vereinbarungen regelmäßig als Dienstleistungsverträge betrachtet und als laufender Aufwand erfasst. Damit zusammenhängende Implementierungskosten werden ebenso grundsätzlich als Aufwand in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

Der Anstieg der Position „Sonstige Steuern“ resultiert im Wesentlichen aus geleisteten Umsatzsteuernachzahlungen und Vermögensteuer (Luxemburg) aus den Vorjahren.

Der Anstieg der Kosten für Management Services in 2021 begründet sich im Wesentlichen durch den Zukauf externer Projektmanagement Leistungen im Rahmen der RED Projekte Carossa (1,9 Mio. EUR).

Der Rückgang der KFZ- und Reisekosten ist auf die Reise- und Kontaktbeschränkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie zurückzuführen.

Die Spenden beinhalten Zuwendungen an gemeinnützige Organisationen, wie der PATRIZIA Foundation. Im Jahr 2018 hatte der Vorstand beschlossen, gemeinnützige Organisationen jährlich mit bis zu 1% des operativen Ergebnisses der Gesellschaft zu unterstützen.

### Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen

Diese Position beinhaltet einen Wertaufholungsertrag für sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte in Höhe von 0,6 Mio. EUR (2020: 0,4 Mio. EUR).

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

PATRIZIA vereinnahmte im Berichtsjahr 2021 ein Ergebnis aus Beteiligungen in Höhe von 35,6 Mio. EUR (2020: 31,6 Mio. EUR; +12,7%). Dieser Anstieg ist vor allem auf die weiterhin erfreuliche Entwicklung des Co-Investments Dawonia zurückzuführen. Insgesamt konnten für das Co-Investment Dawonia Beteiligungserträge in Höhe von 34,7 Mio. EUR (2020: 29,3 Mio. EUR) vereinnahmt werden.

Das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen, welches insbesondere das Co-Investment WohnModul I SICAV-FIS enthält, beträgt insgesamt 5,1 Mio. EUR (2020: 9,2 Mio. EUR). Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus geplant niedrigeren Erträgen aus dem Co-Investment WohnModul I SICAV-FIS sowie der Bewertung von Technologie Investments.

Das Ergebnis aus Beteiligungen und das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen insgesamt bilden die Kapitalerträge aus den Co-Investments ab. Im Falle der Dawonia GmbH inkludiert das Beteiligungsergebnis auch Verwaltungsgebühren und leistungsabhängige Gebühren.

#### Beteiligungsergebnis

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Dawonia GmbH	34.682	29.284	18,4%
Co-Investments in Großbritannien (Aviomore und Citruz)	69	0	/
Seneca	153	854	-82,1%
TRIUVA	21	80	-73,3%
Publikumsfondsgeschäft	168	1.060	-84,2%
Sonstige	545	346	57,5%
<b>Ergebnis aus Beteiligungen</b>	<b>35.638</b>	<b>31.624</b>	<b>12,7%</b>
<b>Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>5.138</b>	<b>9.181</b>	<b>-44,0%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>40.776</b>	<b>40.805</b>	<b>-0,1%</b>

### Reorganisationsergebnis

Die in der laufenden Periode erfassten Reorganisationsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Neuausrichtung der Bereiche Real Estate Development und Fund Services. Hierbei handelte es sich überwiegend um Aufwand für Abfindungen, laufende Gehälter während der Freistellungsphase, Sachkosten und Beratungskosten im Zusammenhang mit definierten Reorganisationsmaßnahmen. Nicht mehr benötigte Rückstellungen aus der Reorganisation werden erfolgswirksam aufgelöst.

### Konzernjahresüberschuss

Im Geschäftsjahr 2021 ist der Konzernjahresüberschuss der PATRIZIA auf 51,8 Mio. EUR gestiegen (2020: 40,7 Mio. EUR; 27,4%).



**Herleitung Konzernjahresüberschuss**

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
<b>EBITDA</b>	<b>128.922</b>	<b>115.686</b>	<b>11,4%</b>
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-35.611	-42.309	-15,8%
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>93.311</b>	<b>73.377</b>	<b>27,2%</b>
Finanzerträge	1.898	2.971	-36,1%
Finanzaufwendungen	-6.753	-6.707	0,7%
Sonstiges Finanzergebnis	194	0	/
Währungsergebnis	-942	-7.595	-87,6%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-5.603</b>	<b>-11.330</b>	<b>-50,5%</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>87.708</b>	<b>62.046</b>	<b>41,4%</b>
Ertragsteuern	-35.900	-21.369	68,0%
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>51.808</b>	<b>40.678</b>	<b>27,4%</b>

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

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Herleitung erläutert.

### **Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte<sup>1</sup>, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen**

Die Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Finanzinvestitionen und Sachanlagen reduzierten sich auf 35,6 Mio. EUR (2020: 42,3 Mio. EUR; -15,8%) und beinhalten hauptsächlich Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge (weitere Informationen sind im Kapitel 4.3 des Konzernanhangs zu finden) und Lizenzen in Höhe von 15,8 Mio. EUR (2020: 24,4 Mio. EUR), Abschreibungen auf Nutzungsrechte von 11,5 Mio. EUR (2020: 10,4 Mio. EUR), sowie Abschreibungen auf Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung von 6,5 Mio. EUR (2020: 6,0 Mio. EUR).

### **Finanzergebnis**

Die Finanzerträge sanken auf 1,9 Mio. EUR, nach 3,0 Mio. EUR im Vorjahr (-36,1%) und betreffen im Wesentlichen befristete Darlehen an Investitionsgesellschaften, Zinsen aus verspäteten Kaufpreiseingängen und Zinserstattungen vom Finanzamt. Den Finanzerträgen standen Finanzaufwendungen in Höhe von 6,8 Mio. EUR gegenüber (2020: 6,7 Mio. EUR; 0,7%), insbesondere Zinsen für Schuldscheindarlehen und Zinsen aus der Aufzinsung von Pensionsverpflichtungen.

### **Währungsergebnis**

Zum 31. Dezember 2021 belief sich das Währungsergebnis auf -0,9 Mio. EUR (2020: -7,6 Mio. EUR). Es setzt sich zusammen aus realisierten Währungseffekten in Höhe von -2,5 Mio. EUR (2020: -1,9 Mio. EUR) sowie nicht-zahlungswirksamen Währungseffekten in Höhe von insgesamt 1,5 Mio. EUR (2020: -5,7 Mio. EUR).

### **Ertragsteuern**

Im Geschäftsjahr 2021 betrug der Steueraufwand 35,9 Mio. EUR, nach 21,4 Mio. EUR im Vorjahr (68,0%). Die größten enthaltenen Positionen sind Ertragsteuern für das laufende Jahr (28,0 Mio. EUR), Ertragsteuern für das Vorjahr (4,7 Mio. EUR) sowie Latente Steuern (3,2 Mio. EUR).

### **Detaillierte Überleitung zum operativen Ergebnis**

Im Folgenden werden die einzelnen Bestandteile des operativen Ergebnisses und ihre jeweiligen Ausgangspositionen insbesondere innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erläutert. Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Zahlen sind in den weiteren Tabellen im aktuellen Bericht teilweise saldiert enthalten.

## Detaillierte Herleitung des operativen Ergebnisses

Tsd. EUR	2021	Tabelle im aktuellen Bericht
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	199.561	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	9.490	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
<b>Verwaltungsgebühren</b>	<b>209.051</b>	
<b>Transaktionsgebühren</b>	<b>51.427</b>	Herleitung Gebühreneinnahmen
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen, ohne operatives Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9))	59.932	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	21.969	Herleitung Gebühreneinnahmen
Operatives Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9)	3.967	Herleitung Gebühreneinnahmen
<b>Leistungsabhängige Gebühren</b>	<b>85.868</b>	
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>346.345</b>	Herleitung Gebühreneinnahmen
Verkaufserlöse aus Principal Investments	1.477	Umsatzerlöse
Bestandsveränderungen	603	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Materialaufwand	-3.881	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Mieterlöse	3.234	Umsatzerlöse
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	645	Umsatzerlöse
<b>Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands</b>	<b>2.078</b>	
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	5.138	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Investitionen in die Zukunft	1.401	Herleitung operatives Ergebnis
Verbleibendes Ergebnis aus Beteiligungen	4.007	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung & Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
<b>Co-Investment Ergebnis</b>	<b>10.546</b>	
<b>Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments</b>	<b>12.624</b>	
Personalaufwand	-139.224	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-87.822	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwand für bezogene Leistungen	-17.971	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Hinzurechnung Abschreibung Nutzungsrechte (IFRS 16) <sup>1</sup>	-11.541	
Investitionen in die Zukunft	12.911	Herleitung operatives Ergebnis
Sonstige betriebliche Erträge	21.027	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Umsatzerlöse	1.888	Umsatzerlöse
Erträge aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	63	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwand aus Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-608	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Ausbuchung der Earn-Out Verbindlichkeit Kenzo (in sonstigen betrieblichen Erträgen)	-6.204	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	627	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
<b>Nettoaufwandsposten</b>	<b>-226.853</b>	
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen, und Finanzinvestitionen	-35.611	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Abschreibung auf Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen	11.340	Herleitung operatives Ergebnis
Neutralisierung Abschreibung Nutzungsrechte (IFRS 16) <sup>1</sup>	11.541	
Außerplanmäßige Abschreibung Beteiligung an assoziierten Unternehmen	2.374	Herleitung operatives Ergebnis
Finanzerträge	1.898	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Finanzaufwendungen	-6.753	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstiges Finanzergebnis	233	Herleitung operatives Ergebnis
Währungsergebnis	-942	Herleitung operatives Ergebnis
Zahlungsunwirksame Währungseffekte	-1.569	Herleitung operatives Ergebnis
Außerplanmäßige Abschreibung auf Fondsverwalterverträge	4.423	Herleitung operatives Ergebnis
Außerplanmäßige Zuschreibung Beteiligung an assoziierten Unternehmen	-709	Herleitung operatives Ergebnis
<b>Zu-/Abschreibungen und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten</b>	<b>-13.775</b>	
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>118.342</b>	

<sup>1</sup> Durch IFRS 16 werden in der Gewinn- und Verlustrechnung die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entlastet und die Abschreibungen belastet. Dieser Effekt wird zur transparenten Zuordnung der Aufwendungen hier neutralisiert. Die Beträge sind nicht direkt aus der Gewinn- und Verlustrechnung ablesbar.

### 2.3.3 Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

#### PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Bilanzsumme	2.061.457	1.962.083	5,1%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.282.809	1.237.240	3,7%
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>62,2%</b>	<b>63,1%</b>	<b>-0,8 PP</b>
Bankguthaben und Kassenbestand	341.260	495.454	-31,1%
+ Termingelder	210.831	180.797	16,6%
- Bankdarlehen	-171.095	-43.200	296,1%
- Schuldscheindarlehen	-234.000	-300.000	-22,0%
= Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)	146.995	333.051	-55,9%
<b>Netto-Eigenkapitalquote<sup>1</sup></b>	<b>74,6%</b>	<b>76,4%</b>	<b>-1,9 PP</b>

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

PP = Prozentpunkt

#### Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns stieg auf 2,1 Mrd. EUR zum 31. Dezember 2021 (31.12.2020: 2,0 Mrd. EUR).

#### Eigenkapital

Das Eigenkapital (ohne nicht beherrschende Gesellschafter) erhöhte sich moderat auf 1,3 Mrd. EUR zum Jahresende 2021 (31.12.2020: 1,2 Mrd. EUR). Die Erhöhung ist unter anderem auf die Folgebewertung von Beteiligungen und Ansprüchen auf leistungsabhängige Gebühren gemäß des Rechnungslegungsstandards IFRS 9 zurückzuführen, die das Eigenkapital gegenüber dem Vorjahr um 49,5 Mio. EUR steigerte. Des Weiteren wirkte sich der auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallende Anteil des Konzernjahresüberschusses abzüglich der Dividendenausschüttung an die Aktionäre positiv auf das Eigenkapital aus. Hingegen reduzierte sich die Kapitalrücklage wegen eines im Geschäftsjahr 2021 durchgeführten Aktienrückkaufprogramms, welches PATRIZIA Aktien für insgesamt 23,5 Mio. EUR erwarb. Zur weiteren Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen. Die Eigenkapitalquote veränderte sich nur leicht.

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Das Immobilienvermögen der PATRIZIA ist im Berichtszeitraum um 941,1% gestiegen, von 16,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020 auf 171,6 Mio. EUR zum 31. Dezember 2021. Dieser starke Anstieg ist vor allem auf das vorübergehende Warehousing der Immobilien zum Zwecke der Ausplatzierung über Publikumsfonds in den Vorräten zurückzuführen. In der Position Vorräte werden jene Immobilien ausgewiesen, die als späteres Fondsprodukt für private und (semi-)professionelle Investoren nur temporär gehalten werden. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien blieben strategiekonform auf einem sehr niedrigen Niveau von 1,8 Mio. EUR zum Jahresende 2021.

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Vorräte	169.796	14.647	>1.000,0%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.838	1.838	0,0%
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>171.634</b>	<b>16.485</b>	<b>941,1%</b>

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

#### PATRIZIA Kapitalallokation zum 31.12.2021

	Assets under Management Mio. EUR	Investmentkapital (Fair Value) Mio. EUR	Investmentkapital (Anschaffungskosten) Mio. EUR	Beteiligung in %
<b>Drittgeschäft</b>	<b>41.667,0</b>	<b>0,0</b>		
<b>Co-Investments</b>	<b>6.952,8</b>	<b>551,7</b>	<b>85,1</b>	
<b>Wohnen</b>	<b>5.399,0</b>	<b>533,0</b>	<b>70,1</b>	
Dawonia GmbH	5.256,1	175,5 <sup>1</sup>	51,7	5,1
Dawonia Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren		339,2 <sup>1</sup>	0,0	0,1
WohnModul I SICAV-FIS	142,9	18,2	18,3	10,1
Sonstige		0,1	0,1	0,0
<b>Mischfonds Europa</b>	<b>942,4</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>	
TransEuropean VII	942,4	3,6	3,6	1,0
<b>Gewerbe Deutschland</b>	<b>611,4</b>	<b>11,7</b>	<b>8,0</b>	
Alliance	232,7	5,7	5,0	5,1
Seneca	159,1	4,1	1,7	5,1
PATROffice		0,3 <sup>1</sup>	0,2	6,3
TRIUVA/IVG Logistik	219,6	0,8 <sup>1</sup>	0,7	2,1
TRIUVA/IVG Gewerbe		0,9 <sup>1</sup>	0,5	11,0
<b>Gewerbe Ausland</b>	<b>0,0</b>	<b>3,4</b> <sup>1</sup>	<b>3,4</b>	
First Street Development LTD (UK)		3,4	3,4	10,0
<b>Principal Investments</b>	<b>18,1</b>	<b>18,1</b>		
<b>Sonstige Bilanzpositionen</b>		<b>434,3</b> <sup>2</sup>		
<b>Gebundenes Investmentkapital</b>	<b>48.637,9</b>	<b>1.004,1</b>		
Verfügbare Liquidität		512,7		
<b>Gesamtes Investmentkapital</b>	<b>48.637,9</b>	<b>1.516,8</b>		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)		234,0		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)		1.282,8		

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

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

## Kapitalstruktur

### Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns erhöhten sich zum 31. Dezember 2021 im Vergleich zum 31. Dezember 2020 von 343,2 Mio. EUR auf 405,1 Mio. EUR. Das Schuldscheindarlehen in Höhe von 300,0 Mio. EUR, das 2017 aufgenommen wurde, bestand aus Tranchen von fünf, sieben und zehn Jahren. Dieses Schuldscheindarlehen wird zum Teil unter den langfristigen Schuldscheindarlehen (158,0 Mio. EUR) und zum Teil unter den kurzfristigen Schuldscheindarlehen (76,0 Mio. EUR) bilanziert. Bei den kurzfristigen Bankdarlehen in Höhe von 171,1 Mio. EUR handelt es sich im Wesentlichen um kurzfristige Darlehen, die im Zusammenhang mit temporär gehaltenen Immobilien den Konzern über Publikumsfonds verlassen werden.

Gegenüber dem Jahresende 2020 entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt:

#### Finanzverbindlichkeiten

Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	158.000	234.000	-32,5%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	76.000	66.000	15,2%
Kurzfristige Bankdarlehen	171.095	43.200	296,1%
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>405.095</b>	<b>343.200</b>	<b>18,0%</b>

Für ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten wird im Kapitel 4.1.9 des Konzernanhangs verwiesen.

## Liquidität

Zum 31. Dezember 2021 besitzt PATRIZIA verfügbare liquide Mittel in Höhe von 512,7 Mio. EUR im Vergleich zu 645,0 Mio. EUR zum Jahresende 2020.

### Verfügbare Liquidität

Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Bankguthaben und Kassenbestand	341.260	495.454
Termingelder	210.831	180.797
<b>Liquidität</b>	<b>552.090</b>	<b>676.251</b>
Regulatorische Reserve KVGs	-37.548	-31.229
Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-1.859	-15
<b>Verfügbare Liquidität</b>	<b>512.683</b>	<b>645.007</b>

Die Liquidität insgesamt beträgt 552,1 Mio. EUR (31.12.2020: 676,3 Mio. EUR). Über diesen Betrag kann PATRIZIA aber nicht komplett frei verfügen. Für Kapitalverwaltungsgesellschaften und die Publikumsfonds müssen Zahlungsmittel in Höhe von insgesamt 37,5 Mio. EUR dauerhaft vorgehalten werden, um die entsprechenden regulatorischen Anforderungen zu erfüllen. Damit hat die PATRIZIA eine verfügbare Liquidität von 512,7 Mio. EUR (31.12.2020: 645,0 Mio. EUR).

## Kapitalflussrechnung

Der **Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit** betrug im Berichtsjahr 29,3 Mio. EUR, nach 82,9 Mio. EUR in 2020. Die Veränderung zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der „Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind“. Der Aufbau von Forderungen bezieht sich auf Abgrenzungseffekte aus der Rechnungsstellung für Gebühren, die erst in Folgequartalen gezahlt werden. Weiterhin waren sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte sowie die temporäre Konsolidierung von Objekten des Publikumsfondsgeschäfts für den Rückgang verantwortlich.

Der **Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit** führte im Berichtsjahr zu einem Mittelabfluss von -42,5 Mio. EUR (2020: Abfluss von -15,3 Mio. EUR) und ist im Wesentlichen bedingt durch Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren, kurzfristigen Anlagen sowie sonstige Ausleihungen. Bei den Ausgleichsposten handelt es sich im Wesentlichen um Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** beläuft sich auf -144,6 Mio. EUR, nach -18,3 Mio. EUR im Vorjahr. Zu den wichtigsten Komponenten der Finanzierungstätigkeit in 2021 zählten Darlehenstilgungen, unter anderem für das Schuldscheindarlehen in Höhe von 66,0 Mio. EUR, sowie die Dividendenausschüttung in Höhe von 26,7 Mio. EUR an die Aktionäre der PATRIZIA AG. Außerdem wurde ein Aktienrückkaufprogramm mit einem Volumen von knapp 24,0 Mio. EUR durchgeführt.

Die **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds** summierte sich somit auf -157,8 Mio. EUR (2020: 49,3 Mio. EUR) und was zu einem Rückgang des Finanzmittelfonds von 495,5 Mio. EUR Ende 2020 auf 341,3 Mio. EUR zum 31. Dezember 2021 führte.

### Kurzfassung der Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Tsd. EUR	2021	2020
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	29.341	82.870
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	-42.497	-15.312
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-144.633	-18.296
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-157.789</b>	<b>49.262</b>
<b>Finanzmittelfonds zum 01.01.</b>	<b>495.454</b>	<b>449.084</b>
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	3.595	-2.892
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>341.260</b>	<b>495.454</b>



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

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

Als Finanz- und Managementholding für diese Gesellschaften erwirtschaftete die PATRIZIA AG **Umsatzerlöse** in Höhe von 39,1 Mio. EUR (2020: 31,9 Mio. EUR; 22,6%), die sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften ergeben. Die Position **andere aktivierte Eigenleistungen und Erträge** ist im Jahr 2021 geringfügig auf 9,6 Mio. EUR (2020: 9,8 Mio. EUR) gesunken und setzt sich vorwiegend aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen (5,5 Mio. EUR; 2020: 2,6 Mio. EUR), Erträgen aus realisierten (0,5 Mio. EUR; 2020: 3,2 Mio. EUR) und nicht realisierten Kursschwankungen (2,6 Mio. EUR; 2020: 1,9 Mio. EUR) zusammen.

Der **Materialaufwand** ist auf 0,4 Mio. EUR gesunken. Der **Personalaufwand** erhöhte sich um 12,7% auf 37,5 Mio. EUR (2020: 33,3 Mio. EUR). Dies resultiert aus Anpassungen und aus dem Anstieg der Mitarbeiter (Jahresdurchschnitt: 233 FTEs; 2020: 223 FTEs). Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sowie sonstige betriebliche Aufwendungen** stiegen gegenüber dem Vorjahr um 19,1 Mio. EUR (31,7%) auf 79,3 Mio. EUR (2020: 60,2 Mio. EUR). Dieser Anstieg ist insbesondere durch einen Einmaleffekt aus der Wertberichtigung einer Forderung gegenüber einer Tochtergesellschaft in Höhe von 15,3 Mio. EUR bedingt. Die Position **Beteiligungserträge, Abschreibungen auf Finanzanlagen sowie Gewinnabführungen- und Verlustübernahmen** reduzierte sich um -13,4 Mio. EUR auf 84,8 Mio. EUR (2020: 98,2 Mio. EUR). Dies resultiert im Wesentlichen aus außerplanmäßigen Abschreibungen von Beteiligungen an Tochtergesellschaften in Höhe von -42,1 Mio. EUR (Vorjahr -4,6 Mio. EUR), die durch einen höheren Saldo aus Ergebnisabführungen in Höhe von 107,1 Mio. EUR (Vorjahr: 83,9 Mio. EUR) teilweise kompensiert wurden. Das **Zinsergebnis** hat sich auf -3,1 Mio. EUR verbessert (2020: -5,0 Mio. EUR). Ausschlaggebend hierfür waren in erster Linie niedrigere Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen. Die Steuern haben sich um 2,5 Mio. EUR auf 14,7 Mio. EUR im Jahr 2021 erhöht.

Daraus ergibt sich für das Berichtsjahr 2021 ein Jahresfehlbetrag der PATRIZIA AG nach HGB von -1,5 Mio. EUR (2020: Jahresüberschuss 28,5 Mio. EUR), der zusammen mit dem Gewinnvortrag von 450,0 Mio. EUR und der Verrechnung des Unterschiedsbetrags zwischen dem rechnerischen Wert und den Anschaffungskosten beim Erwerb eigener Anteile von -22,4 Mio. EUR den Bilanzgewinn der Gesellschaft bildet. Dieser Bilanzgewinn verminderte sich von 476,7 Mio. EUR im Jahr 2020 auf 426,1 Mio. EUR im Jahr 2021.

Es wird von einer positiven Entwicklung der PATRIZIA AG im Geschäftsjahr 2022 ausgegangen. Für weitere Informationen wird auf den Prognosebericht des Konzerns (Kapitel 5) verwiesen.

## Kurzfassung der Bilanz der PATRIZIA AG

Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Anlagevermögen	460.774	502.745
Umlaufvermögen	702.069	809.064
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	3.828	4.466
<b>Bilanzsumme Aktiva</b>	<b>1.166.671</b>	<b>1.316.275</b>
Eigenkapital	698.490	750.168
Rückstellungen	32.580	31.584
Verbindlichkeiten	434.738	534.523
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	863	0
<b>Bilanzsumme Passiva</b>	<b>1.166.671</b>	<b>1.316.275</b>

## Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der PATRIZIA AG

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Umsatzerlöse	39.094	31.881	22,6%
Andere aktivierte Eigenleistungen und Erträge	9.639	9.842	-2,1%
Materialaufwand (Aufwand für bezogene Leistungen)	-374	-729	-48,7%
Personalaufwand	-37.485	-33.255	12,7%
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sowie sonstige betriebliche Aufwendungen	-79.316	-60.224	31,7%
Beteiligungserträge, Abschreibungen auf Finanzanlagen sowie Gewinnabführungen- und Verlustübernahmen	84.760	98.181	-13,7%
Zinsergebnis	-3.132	-4.954	-36,8%
Steuern	-14.676	-12.248	19,8%
<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b>-1.491</b>	<b>28.494</b>	<b>-105,2%</b>
Gewinnvortrag	449.986	474.746	-5,2%
Verrechnung Unterschiedsbetrag aus Erwerb eigener Aktien	-22.442	-26.571	-15,5%
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>426.053</b>	<b>476.669</b>	<b>-10,6%</b>

### 3 Weitere Angaben

#### 3.1 Übernahmerelevante Angaben

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

##### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, Ausstattung

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt 92.351.476,00 EUR und ist eingeteilt in 92.351.476 Aktien. Diese auf den Namen lautenden Aktien sind Stückaktien ohne Nennbetrag, andere Aktiengattungen bestehen nicht. Die Gesellschaft hielt am 31. Dezember 2021 3.731.301 eigene Aktien. Das in der Konzernbilanz ausgewiesene gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt entsprechend 88.620.175,00 EUR. Weitere Details finden sich im Konzernanhang unter 4.10 Eigenkapital.

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

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

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

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der PATRIZIA AG, hielt zum 31. Dezember 2021 über die First Capital Partner GmbH, an der er über die we holding GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 51,81% an der Gesellschaft.

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

Es existieren keine Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen.

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

Es existieren keine Stimmrechtskontrollen.

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

Bestellung und Abberufung des Vorstands regelt § 84 AktG und wird durch § 6 der Satzung der Gesellschaft ergänzt. Änderungen der Satzung erfolgen nach § 179ff. AktG in Verbindung mit § 16 der Satzung der PATRIZIA AG.

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

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

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 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. 3 der Satzung.

Außerdem wurde der Vorstand im Rahmen der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Oktober 2021 ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. Oktober 2026 (einschließlich) durch Ausgabe von bis zu 1.000.000 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bareinlagen zum Zwecke der Ausgabe an Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der PATRIZIA AG und ihrer verbundenen Unternehmen unter Ausschluss der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Gesellschaft sowie des Vorstands, des Aufsichtsrats und sonstiger Organwalter verbundener Unternehmen (Mitarbeiteraktien) einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 1.000.000,00 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/II). Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 3a 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. 4 der Satzung.

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

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

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

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 15. März 2022 gemäß § 289f HGB und § 315d HGB eine Erklärung zur Unternehmensführung abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft öffentlich zugänglich gemacht: <https://www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/>.

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

Am 15. Dezember 2021 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß § 161 AktG (DCGK 2020) verabschiedet. Den Empfehlungen wurde im Laufe des Jahres bis auf wenige Ausnahmen entsprochen. Mit der Neuaufstellung des Aufsichtsrats sowie der Bildung von Prüfungsausschuss sowie Nominierungs- und Vergütungsausschuss konnten im vierten Quartal 2021 zudem letzte Abweichungen beseitigt werden, sodass PATRIZIA mittlerweile dem Kodex vollumfänglich entspricht. Die aktuelle sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind gleichfalls auf der PATRIZIA Internetseite dauerhaft öffentlich zugänglich: <https://www.patrizia.ag/de/aktionaere/corporate-governance/entsprechenserklaerungen/>.

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

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

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

## 4 Entwicklung der Chancen und Risiken

### 4.1 Management der Chancen und Risiken

Unternehmerischen Entscheidungen liegen grundsätzlich Chancen und Risiken zugrunde. Um die unternehmerischen Ziele erfolgreich erreichen zu können, müssen Chancen und Risiken ständig überprüft und abgewogen werden, so dass auf dieser Grundlage Risiken bewusst eingegangen werden können. Ein konzernweites Risikomanagementsystem stellt sicher, dass die wesentlichen geschäftlichen Risiken systematisch identifiziert, erfasst, gesteuert und bei Bedarf intern und extern kommuniziert werden. Ziel des Risikomanagementsystems ist es, frühzeitig und proaktiv relevante Informationen über potenzielle und tatsächliche Risiken sowie deren direkte und indirekte finanzielle Auswirkung für PATRIZIA zu sammeln, um diese zu steuern und den Unternehmenswert nachhaltig zu sichern und zu steigern.

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

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

Als Teil des Corporate Governance Programms hat die PATRIZIA eine gruppenweite Risk Management Funktion eingerichtet, welche die Aktivitäten in Bezug auf das Risk Management bündelt. Damit ist die Verantwortung für die Weiterentwicklung geeigneter Risikomanagement-Verfahren einer zentralen Einheit zugeordnet. Die im Rahmen des Risikomanagementsystems implementierten Verfahren umfassen insbesondere Risikoidentifikationsmechanismen unter Beteiligung aller wesentlichen Geschäftsbereiche, Risikofrüherkennungs- und -indikatorensysteme, Risikotragfähigkeitsanalysen sowie eine regelmäßige Risikoberichterstattung an Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA AG. Das Rollenkonzept innerhalb des PATRIZIA Risikomanagements ist darauf ausgelegt, ein optimales Zusammenspiel zwischen operativen Funktionen und den Überwachungsfunktionen zu gewährleisten. Die PATRIZIA hat daneben eine Committee-Struktur eingerichtet, um die Management Organe bestmöglich zu unterstützen. Der Berücksichtigung potenzieller Risiken und zukünftiger Chancen ist von besonderer Bedeutung. Die Committee-Struktur stellt sicher, dass alle wichtigen Parteien rechtzeitig informiert und einbezogen werden und bildet damit ein zentrales Element der Risikoerkennung- und -steuerung. Die wesentlichen Committees sind:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Die Buchhaltung für alle operativen Gesellschaften in Deutschland ist zentral in der PATRIZIA organisiert. Die Buchhaltung für die operativen Tochtergesellschaften außerhalb Deutschlands wird in der Regel von der jeweiligen lokalen Gesellschaft unter der Aufsicht der Zentralfunktion durchgeführt. Die Grundlage für die Rechnungslegung bilden konzernweit einheitliche Anforderungen innerhalb einer zentralen, weitgehend auf SAP basierenden IT-Umgebung. Die Daten werden in der Abteilung Group Reporting & Consolidation konsolidiert. Die an der Erstellung des Abschlusses beteiligten Mitarbeiter sind entsprechend geschult und die Verantwortlichkeiten und Kontrollen innerhalb des Erstellungsprozesses klar definiert. Die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen IKS wird im Rahmen der Abschlusserstellung bewertet. Daneben ist die Rechnungslegung in den Prüfungsplan der Internen Revision einbezogen. Die Fokussierung auf die Corporate Governance trägt insgesamt zur weiteren Stabilisierung und Optimierung bestehender Prozesse einschließlich des IKS für die Rechnungslegung bei.

## 4.3 Wichtige Chancen- und Risikokategorien

### 4.3.1 Marktchancen und -risiken im wirtschaftlichen Umfeld

**Chancen und Risiken aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung:** Auch der Anfang des zweiten Covid-19 Pandemiejahres war von Lockdowns geprägt, welche die wirtschaftliche Erholung in Europa zumindest im ersten Quartal 2021 dämpfte. Im Jahr 2021 gab es erneut umfangreiche Hilfspakete seitens der Regierungen. Mit dem Ende der Lockdown-Maßnahmen und einem Fortschreiten der Impfkampagnen setzte ab dem Frühjahr 2021 eine starke Erholungsphase ein, die hauptsächlich von steigenden Konsumausgaben und dem Dienstleistungssektor getragen wurde. Hinzu kam, dass Auslandsreisen im Sommer wieder möglich waren, wovon das Hotel- und Tourismusgewerbe profitierte. Das produzierende Gewerbe sah und sieht sich immer noch mit durch die Pandemie ausgelösten Liefer(ketten)-problemen konfrontiert, die den Aufschwung in diesem Sektor bremsen. Zudem waren im Jahresverlauf steigende Energiepreise zu verzeichnen, die zu einer deutlichen Preissteigerung und einem starken Anstieg der Inflation führten. Weitere Risiken entstanden durch eine vierte Infektionswelle, welche die Infektionszahlen seit Herbst 2021 vor allem in Ländern, in denen es nicht gelang, eine ausreichende Impfquote zu erreichen, explodieren ließ. Dies führte zu weiteren Unsicherheiten bei den Verbrauchern und dürfte für das vierte Quartal 2021 erneut einen Rückgang bei den Konsumausgaben zur Folge haben. Trotz aller Risiken und Widrigkeiten ist für das Gesamtjahr 2021 ein deutliches Plus im europäischen Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr zu erwarten. Haupttreiber dieser Entwicklung ist der private Konsum. Die EZB setzte ihren Kurs der Anleihen-Ankäufe fort, sodass das Zinsniveau auf niedrigem Niveau verharrte. Für Investoren auf der Suche nach einem attraktiven laufenden Ertrag wurde erneut deutlich, dass festverzinsliche Anlagen eine Anlageklasse sind, welche sie vor Herausforderungen stellt, sodass die Nachfrage nach Anlagen in Real Assets – wie Immobilien und Infrastruktur – weiter stieg. Zudem ist im Jahr 2021 bei den Investoren die hohe Unsicherheit im Hinblick auf die Pandemieauswirkungen, die im Vorjahr zu bemerken war, weitestgehend verschwunden.

Im Verlauf der Jahre 2020 und 2021 zeigte sich, welche Immobiliensektoren sich als resilient erwiesen, welche gut aus der Krise herauskamen und welche weiterhin mit Problemen zu kämpfen haben. Somit setzte sich auch die Teilung des Marktes in Sektoren und Teilsektoren, die nicht gut performen, wie z. B. High-Street-Einzelhandel oder Hotel, und gut performenden wie Lebensmitteleinzelhandel, Mehrfamilienhäuser oder Logistik fort. Der Wettbewerb um investierbare Assets hat zugenommen, sodass Marktpräsenz und gute Kenntnisse der regionalen Marktbedingungen und intelligentes, zielführendes Asset Management entscheidend sind für den erfolgreichen Aufbau und das Management von Portfolios.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

**Wohnimmobilienmarkt:** Als einer der widerstandsfähigsten Sektoren war der europäische Wohnimmobilienmarkt auch im Jahr 2021 sehr attraktiv und beliebt bei Investoren. Fundamentalfaktoren wie Urbanisierung und der Nachfrageüberhang sind nach wie vor aktuell und garantieren einen stabilen Cashflow. Allerdings sorgte die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilieninvestments für anhaltende Renditekompressionen und an einigen Märkten nahm die Marktregulierung zu, mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Erträge. Alternativen zum klassischen Mietsektor rückten daher bei vielen Investoren zunehmend in den Fokus. Studentisches Wohnen zeigte sich im Jahr 2021 mit hohen Belegungsquoten und erfreute sich verstärkter Investorennachfrage. In den florierenden Metropolen zeigte sich Co-Living als weitere Option, die stabile Cashflows bietet und durch die alternde Bevölkerung in vielen europäischen Ländern erwiesen sich auch Seniorenwohnungen als gute Ergänzung oder Alternative zum privaten Mietsektor. Alle Wohnalternativen bieten eine Renditeprämie gegenüber dem Mehrfamilienhaussegment, die für höhere Betreiber Risiken entschädigt, zudem unterliegen diese Teilsektoren einer deutlich geringeren Marktregulierung. Entscheidend für den Erfolg bei Investitionen in Wohnimmobilien bleibt aber eine gute Marktdurchdringung und genaue Kenntnisse über die regionalen und lokalen Marktbedingungen.

**Gewerbeimmobilienmarkt - Einzelhandel:** Nach Ende der Lockdowns im Frühjahr 2021 kehrte in den europäischen Ländern auch die Mobilität in der Bevölkerung zurück. Dies wirkte sich positiv auf die Einkaufsstrassen in den europäischen Städten aus. Dennoch blieb das institutionelle Interesse an Einzelhandelsobjekten im High-Street-Segment eher gedämpft. Insgesamt ist allerdings eine Anpassung der Einzelhändler in Form neuer Ladenkonzepte zu beobachten und der strukturelle Wandel geht voran. In einigen Märkten ist dieser Wandel bereits weit fortgeschritten so dass diesen das High-Street-Segment für erste, risikobereitere Investoren bereits wieder attraktiv wird. Ungebrochen hoher Beliebtheit erfreute sich im Jahr 2021 der Lebensmitteleinzelhandel, hier gab es auch eine deutliche Renditekompression. Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker standen ebenfalls auf dem Einkaufszettel vieler institutioneller Investoren. Shopping-Center befinden sich dagegen nach wie vor in einer Konsolidierungsphase. Der Onlinehandel ist zwar weiter auf dem Vormarsch, allerdings werden hier langsam Wachstumsgrenzen sichtbar. Dies manifestiert sich u.a. in der Tatsache, dass reine Onlinehändler, wie Zalando oder Amazon, physische Läden eröffnen, um dadurch neue Kontaktpunkte zu den Kunden zu schaffen und neue Segmente zu erschließen. Der Onlinehandel wird somit den stationären Laden und auch die High-Street nicht obsolet machen. Es kommt allerdings zu weitreichenden Strukturveränderungen. Um deren Auswirkungen abschätzen zu können bedarf es guter Marktkenntnisse und eines tiefen Wissens über die Marktmechanismen vor Ort. Auf dieser Grundlage lassen sich auch attraktive Investitionen im Einzelhandel umsetzen.

**Gewerbeimmobilienmarkt – Büro:** Der europäische Markt für Büroimmobilien zeigte sich 2021 robust. Obwohl die Verbesserung der Pandemielage im Jahresverlauf dazu führte, dass wieder mehr Angestellte in ihre Büros zurückkehrten, blieben Investoren zurückhaltend und auch die Transaktionsaktivitäten erreichten nicht das Niveau vor Covid-19. Umfragen

zur Folge rechnet ein Teil der Unternehmen weiterhin damit in Zukunft weniger Büroflächen zu benötigen. Die regionalen Unterschiede in Europa sind hier allerdings sehr groß. Folglich setzten sich die strukturellen Veränderungen und die Polarisierung innerhalb der europäischen Büromärkte im Jahr 2021 fort. Flexible Flächen, ein hoher Technisierungsgrad der Flächen, Gesundheit und Wohlbefinden sowie Nachhaltigkeit rücken immer stärker in den Fokus der Mieter. Büros werden „grüner“. All dies stärkt die Core-Standorte und Core-Lagen. Objekte der zweiten und dritten Reihe, insbesondere bei technisch schlechtem Zustand, werden zunehmend mit Leerständen zu kämpfen haben.

**Gewerbeimmobilienmarkt – Logistik:** Die hohe Resilienz des Logistiksektors führte auch im Jahr 2021 dazu, dass immer mehr Investoren versuchten ihre Core-Portfolien zugunsten von Logistik neu auszurichten. Der Anteil von Logistikimmobilien am gesamten Transaktionsvolumen stieg erheblich an und erreichte ein Rekordniveau. Die wachsende Bedeutung des Onlinehandels gab dem Sektor hierbei strukturellen Rückenwind. Ein Fokus lag auf der „Last-Mile“-Logistik, da hier höheres Mietwachstum zu beobachten war. In der Hub-Logistik gab es zwar viel Bewegung beim Flächenumsatz, allerdings ist das Preisumfeld dieses Segments sehr wettbewerbsintensiv geworden, sodass viele Investoren Gewinne mitnahmen und Objekte an sekundären Standorten verkauften. Vor allem die urbane Logistik und alternative Logistiktypen versprechen gute und nachhaltige Investmentmöglichkeiten.

**Infrastrukturmärkte:** Das Jahr 2021 hat erneut die Widerstandsfähigkeit des Infrastruktursektors unter Beweis gestellt. Die Pandemie hat den Hochgeschwindigkeitsbreitbandanschluss als vierte Versorgungsquelle neben Wasser-, Gas- und Stromnetzen gefestigt. Während jedoch Infrastrukturinvestitionen mit vertraglich festgelegten Cashflows oder Renditen aus vorhersehbaren regulatorischen Rahmenbedingungen im Jahr 2021 florierten, stellte die anhaltende Pandemie erneut eine Herausforderung für Infrastrukturinvestitionen im Verkehrssektor dar – vor allem für Flughäfen, die weltweit immer wieder durch globale Lockdowns beeinträchtigt wurden.

Die Verwerfungen auf den Energie- und Rohstoffmärkten im Jahr 2021 haben in allen Volkswirtschaften, vor allem in den USA, zu einem Inflationsanstieg geführt, der die Voraussetzungen für eine beschleunigte Reduzierung der quantitativen Lockerung und früher als erwartete Zinserhöhungen der globalen Zentralbanken schafft. Während eine straffere Geldpolitik in der Regel Gegenwind für die Bewertung von langfristigen Investitionen wie Infrastrukturanlagen verursacht, ist ein wesentliches Merkmal von Kerninfrastrukturanlagen die Inflationsresistenz, die sich aus im Voraus ausgehandelten Erträgen oder einer regulatorischen Preisformel mit Inflationsindexierung ergibt, die in bestimmten Zeiträumen auf der Grundlage der vorherrschenden Inflationsraten eingebaute Aufschläge vorsieht. Solche Anlagen sind daher mit der Inflation korreliert und bieten eine natürliche Absicherung für Anleger.

#### 4.3.2 Betriebliche Risiken

**An- und Verkauf von Immobilien:** Der Trend der starken Nachfrage nach Immobilien hat sich auch im Jahr 2021 fortgesetzt. Aufgrund der europaweiten Covid-19 Pandemie haben die Investoren jedoch stark nach Nutzungsarten unterschieden. Die von der Krise deutlich stärker getroffenen Nutzungsarten, wie Einkaufszentren und Hotels sind dabei wie auch im letzten Jahr deutlich weniger gehandelt worden. Das Transaktionsvolumen ist im 10-Jahresdurchschnitt weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. In einem kontinuierlichen Umfeld lockerer Geldpolitik investieren nationale und internationale Investoren weiterhin verstärkt in die europäischen Immobilienmärkte. Damit bleibt es für PATRIZIA weiterhin anspruchsvoll, geeignete Objekte mit risikoadjustierten Renditen in einem sehr konkurrenzstarken Markt für ihre Kunden zu erwerben. PATRIZIA ist es jedoch auch in diesem Marktumfeld gelungen, ihre Erfahrung und Marktkenntnisse entsprechend einzusetzen. Für unsere Kunden wurden attraktive Objekte und Portfolios akquiriert – teilweise durch die Direktansprache von Verkäufern und dem Umgehen von Konkurrenzsituationen – um ihnen durch gezielte Verkäufe Gewinnmitnahmen und Portfoliooptimierungen zu ermöglichen.

Die fortlaufende strategische Weiterentwicklung der europäischen Plattform der PATRIZIA soll einen zusätzlichen, breiter aufgestellten Zugang zu attraktiven Investitionsgelegenheiten ermöglichen. PATRIZIA soll dadurch nicht nur europaweit, sondern verstärkt auch international als verllässlicher und professioneller Partner in der vertrauensvollen und schnellen Umsetzung von großen Einzel- und Portfolioinvestments gesehen werden. Trotz des aktuell vorherrschenden Verkäufermarktes besteht grundsätzlich das Risiko, dass der Verkauf von Immobilien nicht zu dem vorgesehenen Preis realisiert werden kann.

Weitergehende Informationen entnehmen Sie bitte dem Kapitel 1.5.5.

**IT-Sicherheit:** Nahezu alle wesentlichen Geschäftsabläufe im Unternehmen stützen sich auf IT-Systeme. Jede Störung im Betrieb der IT-Systeme hat Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit. Nennenswerte Datenverluste und Verstöße gegen die Anforderungen des Datenschutzes könnten gravierende finanzielle Schäden zur Folge haben, aber auch die Wahrnehmung des Unternehmens in der Öffentlichkeit negativ beeinflussen. Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit der Geschäftsanwendungen werden alle durch PATRIZIA selbst betriebenen Systeme redundant in zwei physisch getrennten Rechenzentren betrieben. Darüber hinaus werden auch die ERP-Systeme (Enterprise Resource Planning) parallel und gespiegelt betrieben. Beide Maßnahmen gewährleisten im Notfall eine deutliche Reduktion der Ausfallzeit. Weitere Schutzmaßnahmen, wie beispielsweise Desktop-Virtualisierung und der Betrieb einer NAC-Lösung (Network Access Control) sowie weitere ergänzende Anti-Malware-Mechanismen reduzieren das Risiko von Schäden durch Viren, Trojaner und Ransomware (Schadprogramme - insbesondere Erpressungssoftware). Zunehmend werden auch Cloud-Dienste genutzt, welche nach Erfordernis adäquat in die bestehenden Sicherheitsmechanismen eingebunden sind. Regelmäßige Informationsaktivitäten zur Sensibilisierung der Mitarbeiter (z. B. zu Themen wie Phishing, Social Engineering oder CEO Fraud – aber auch zu den Anforderungen der DSGVO) runden die systemseitigen Schutz- und Sicherheitsvorkehrungen ab. Eine Kennwortrichtlinie sorgt zudem für die Verwendung sicherer Zugangskennworte und deren regelmäßige Änderung. Einen weiteren Baustein des Sicherheitskonzeptes stellt die Zwei-Faktor-Authentifizierung bei der Remote-Einwahl dar – besonders angesichts der intensiven mobilen Nutzung der Infrastruktur. Um dem technischen Verlust von Unternehmensdaten vorzubeugen und die Zuverlässigkeit des IT-Betriebes zu gewährleisten, werden regelmäßig Datensicherungen durchgeführt. Jährliche Notfalltests mit wechselnden Schwerpunkten sollen sicherstellen, dass in Krisenfällen Organisation und Technik ineinandergreifen und Systeme wie Daten entsprechend der Service-Levels wieder zur Verfügung gestellt werden können. Die beschriebenen Maßnahmen haben sich insbesondere bei der durch die Covid-19 Pandemie veränderten Gefährdungslage bewährt.

**Finanzierungsrisiken:** Für das Geschäftsmodell der PATRIZIA ist die Fremdkapitalfinanzierung des Konzerns aufgrund der soliden Bilanzstruktur derzeit von untergeordneter Bedeutung. Der Restbestand an verwalteten eigenen Immobilien (Principal Investments) ist nicht mehr mit Fremdkapital finanziert. Einzige Ausnahme bildet ein Asset in Nagoya/Japan, das mit einer lokalen Finanzierung versehen ist. Dieses Asset soll voraussichtlich in Q2 2022 veräußert werden. Das Risiko, dass der PATRIZIA bei eventuell neuen Principal Investments - in der Regel nur als Zwischenfinanzierung für Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Zweck der späteren Einbringung in institutionelle Fonds - Fremdkapital nicht zur Verfügung steht, ist derzeit gering. Im Mai 2017 nahm PATRIZIA ein unbesichertes Schuldscheindarlehen über insgesamt 300 Mio. EUR über den Kapitalmarkt auf. Aufgrund der hohen Nachfrage war die Emission signifikant überzeichnet. Zusammen mit erheblichen bestehenden liquiden Mitteln ist PATRIZIA in der Lage, jederzeit auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Auch mögliche Principal Investments werden stets auf Objekt- bzw. Portfolioebene finanziert.

Im Rahmen der Funds under Management übernimmt die PATRIZIA AG die Fremdkapitalbeschaffung als Dienstleistung. Diese Dienstleistung ist grundsätzlich Finanzierungsrisiken im Falle einer Verschlechterung der Marktbedingungen ausgesetzt. Die aktuelle Covid-19 Pandemie hat den Finanzierungsmarkt belastet, was sich hauptsächlich in erhöhten Liquiditätskosten widerspiegelt, die jedoch derzeit stabil sind. Wesentliche Risiken sind damit jedoch nicht verbunden. Ein weiterer Abschwung könnte jedoch Auswirkungen auf den Zugang zu Liquidität und damit Einfluss auf neue Investitionsmöglichkeiten für Kunden der PATRIZIA haben.

Wie die Geschäftsentwicklung der letzten Jahre gezeigt hat, konnte PATRIZIA ihre Jahres- und Wachstumsziele erreichen, ohne dabei auf den gesamten aufgebauten Liquiditätspuffer für anorganisches Wachstum zurückgreifen zu müssen. Zusätzlich konnte der Kassenbestand aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung weiter ausgebaut werden.

**Kreditbedingungen:** In dem bestehenden Schuldscheindarlehen ist ein Eigenkapital-Covenant vereinbart, dessen Einhaltung laufend überwacht wird. In den Kreditverträgen der Objekt- und Portfoliofinanzierungen der Funds under Management sind teilweise Kennzahlen vereinbart, deren Einhaltung ebenfalls laufend überwacht wird. Unmittelbare Risiken auf PATRIZIA aus diesen Kennzahlen ergeben sich hieraus aber nicht.

**Zinsrisiken:** Zinsrisiken werden durch die Vereinbarung von überwiegend festen Zinssätzen sowie durch aktives Liquiditätsmanagement vermieden bzw. minimiert. Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB sowie der PATRIZIA eigenen Einschätzungen der konjunkturellen Gesamtsituation in Europa werden aktuell Finanzierungen ohne Zinssicherungsinstrumente aufgenommen. Der Konzern unterliegt insofern einem Zinsrisiko aus Finanzschulden. Durch die Rückführung der variablen Tranchen des Schuldscheindarlehens in Höhe von 66 Mio. EUR, konnten eventuelle Zinsänderungsrisiken eliminiert werden, da die restlichen Tranchen in Höhe von 234 Mio. EUR mit einem festen Zinssatz ausgestattet sind.

**Liquiditätsrisiko:** Das Risiko eines Liquiditätsengpasses ist derzeit nicht erkennbar: Zum 31. Dezember 2021 standen der PATRIZIA Bankguthaben und Kassenbestände in Höhe von 341,3 Mio. EUR sowie kurzfristige Anlagen in Höhe von 210,8 Mio. EUR zur Deckung des operativen Liquiditätsbedarfs und zur Refinanzierung zur Verfügung. Um ein mögliches Counterparty Risiko zu umgehen, sind die Anlagen der Liquidität auf 57 Finanzinstitute verteilt. Das maximale Anlagevolumen beträgt pro Bank EUR 50 Mio. Diese müssen mindestens über ein S&P Rating von BBB+ verfügen. Zusätzlich erwartet PATRIZIA weitere

Liquiditätsüberschüsse aus dem operativen Geschäft, die fristenkongruent in der Investmentplanung eingesetzt werden. Das durch Abverkäufe von Restbeständen der Principal Investments freigesetzte Eigenkapital trägt ebenfalls zur Erhöhung der bestehenden Liquidität bei. Im Rahmen eines Cash-Pooling-Verfahrens optimiert und steuert PATRIZIA die konzernweite Liquidität. Frühwarnindikatoren und eine umfassende rollierende Planung dienen gleichfalls der Vorbeugung und stellen sicher, dass auch ein unerwarteter Liquiditätsbedarf bedient werden kann.

**Währungsrisiko:** Die meisten Tochter- und Objektgesellschaften des Konzerns befinden sich in der Europäischen Währungsunion, hier besteht entsprechend kein Währungsrisiko. Eine Ausnahme bilden die Auslandsniederlassungen in USA, Hongkong, Japan, Südkorea, Dänemark, Schweden, Polen, Singapur und Großbritannien, die sowohl Investment Management Mandate ausüben als auch An- und Verkäufe für die Fonds tätigen und im Rahmen von Co-Investments investieren. Zum 31.12.201 sind bei PATRIZIA 199,3 Mio. EUR in fremder Währung bilanziert. Nachdem die Beteiligungen an diesen Gesellschaften und die Gewährung von Gesellschafterdarlehen in der jeweiligen Landeswährung erfolgen, unterliegen die Tochter- und Objektgesellschaften dem Risiko schwankender Währungskurse. Mit zunehmender Expansion außerhalb der Eurozone könnte sich diese Position in Zukunft weiter erhöhen. Das gesamte Währungsrisiko des Konzerns wird regelmäßig überwacht und bewertet, um gegebenenfalls auftretenden Handlungsbedarf umgehend zu erkennen und Gegenmaßnahmen wie eine Währungssicherung einleiten zu können.

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

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

**Steuerliche Risiken:** Für die Gesellschaften der PATRIZIA Gruppe bestehen spezifische steuerliche Risiken, denen Unsicherheiten in Bezug auf die steuerrechtliche Beurteilung bestimmter Zahlungsströme aus Immobilientransaktionen und Verwaltungstätigkeiten zugrunde liegen. Als vorbeugende Maßnahme sind Analysen externer Kanzleien eingeholt worden, die die bestehenden steuerrechtlichen Beurteilungen der relevanten Sachverhalte bestätigen. Das verbleibende Restrisiko wird als moderat eingeschätzt.

**Operationelle Risiken:** Die Gesellschaften der PATRIZIA Gruppe erbringen eine Reihe unterschiedlicher Dienstleistungen für Ihre Kunden. Einen erheblichen Anteil daran haben die regulierten Fondsverwaltungstätigkeiten. Die PATRIZIA Fondsverwaltungsgesellschaften agieren dort regelmäßig als Treuhänder und verwalten die investierten Kundengelder in deren ausschließlichem Interesse. Die Rahmenbedingungen dieser Aktivitäten sind regelmäßig in vertraglichen Vereinbarungen präzisiert. Daraus ergeben sich operationelle Risiken, die sich insbesondere in möglichen Ersatzansprüchen der treuhänderisch verwalteten Investmentvermögen, z.B. aufgrund von Managementfehlern, ausdrücken. Aber auch weitere operationelle Risiken, wie zum Beispiel Risiken aus unzureichender Organisation oder Ressourcenmangel sind latent vorhanden. Operationellen Risiken wirkt die PATRIZIA durch angemessene Organisationsstrukturen, Verfahrensanweisungen und Prozessdokumentationen entgegen, so dass die bestehenden Risiken effektiv eingegrenzt werden.

#### 4.3.3 Partnerchancen und -risiken

**Funds under Management:** In Verbindung mit den von PATRIZIA aufgelegten Fondsstrukturen bestehen Chancen und Risiken aus den Gebühreneinnahmen, die vom Wert des verwalteten Immobilienvermögens, von An- und Verkäufen sowie der erzielten Rendite der Fonds abhängen. Negativ können diese Einnahmen durch die Wertminderung von Immobilien, Mietausfälle sowie ein verringertes Transaktionsvolumen beeinflusst werden. PATRIZIA bedient jedoch eine Vielzahl verschiedener Fonds und kann auf ein vielfältiges Angebot geeigneter Objekte im In- und Ausland zugreifen. Da die in den Fonds gehaltenen Objekte mit entsprechendem Eigenkapital unterlegt sein müssen, sind Fremdfinanzierungen in dieser Konstellation zeitnah und marktgerecht zu erhalten. Grundsätzlich ist aktuell nicht von einer geringeren Investitionstätigkeit auszugehen. Das Risiko einer Reduktion von geplanten Ausschüttungen an die Anleger ist derzeit als sehr gering einzuschätzen. Vielmehr sieht die Gesellschaft die Chance, durch die Fonds-Performance und die Reputation der PATRIZIA weitere Neukunden zu gewinnen und das Fondsgeschäft ausweiten zu können. Weitere Chancen ergeben sich durch die Platzierung von Publikumsfonds, ein Geschäftsmodell, das operativ Anfang 2016 etabliert wurde und mittlerweile erfolgreich diverse Immobilienfonds mit europaweiten Objekten auf den Markt gebracht hat. Dieses Geschäft soll auch international weiter ausgebaut werden. Die organisatorischen und personellen Voraussetzungen wurden im Jahr 2021 geschaffen.



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

**Fund under Management | Co-Investments:** Über Co-Investments beteiligt sich PATRIZIA mit eigenem Geld am Fondseigenkapital. Die Gewinnung von Kunden und mit ihnen das erforderliche Eigenkapital zu akquirieren, stellt derzeit keinen limitierenden Faktor dar. Auch die Sicherstellung der Finanzierungen wird nicht als Risiko gewertet. Die Herausforderung liegt derzeit eher, wie unter „An- und Verkauf von Immobilien“ bereits beschrieben, in der Akquisition passender Immobilien, die den Kriterien der PATRIZIA und der Kunden entsprechen. Speziell das weiter sinkende Renditeniveau bei Immobilien aller Nutzungsarten kann hier limitierend wirken.

**Einwerben von Eigenkapital:** Die Liquidität im Markt und somit der Anlagedruck auf Investorensseite ist weiterhin hoch. Somit ist das Risiko eines Ausfalls von Geschäftspartnern/Investoren oder grundsätzliche Probleme bei der Neuakquise gering. Das mittlerweile erreichte Renditeniveau, die teilweise gut gefüllten Immobilienquoten in Verbindung mit dem Markteintritt weiterer Mitbewerber gestaltet das Marktumfeld aber herausfordernder. Die PATRIZIA als einer der Marktführer mit einer sehr breiten Angebotspalette ist hier gut positioniert. Mit der Ausweitung des internationalen Fondsgeschäfts und dem Angebot für Privatkunden hat sich die Kundenbasis weiter verbreitert. Inzwischen investieren mehr als 500 institutionelle Investoren über PATRIZIA – von Sparkassen über Versicherungen und Pensionskassen bis hin zu Staatsfonds. Mehr als 50% der Kunden sind in mehreren Produkten der PATRIZIA investiert. In den letzten Jahren hat sich im Bereich der alternativen Anlage neben der Immobilie vor allem Infrastruktur etabliert. Die Erweiterung der Produktrange durch die Akquisition von Whitehelm Capital eröffnet hier neue Möglichkeiten und wurde bei den Investoren sehr positiv aufgenommen. Das weitere Anhalten der Covid-19 Pandemie kann aber weiterhin zu Verzögerungen in den geplanten Produktplatzierungen führen und hat ebenfalls Einfluss auf die Anbindung von neuen Investoren/Investorengruppen an das Unternehmen.

## 4.4 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

**Risikoaggregation und Risikotragfähigkeit:** Im Rahmen des Risk Management Prozesses der PATRIZIA werden bestehende Risiken kontinuierlich identifiziert, beurteilt, bewertet und aggregiert. Die aggregierten bewerteten Risiken finden Eingang in die Risikotragfähigkeitsbetrachtung der Gesellschaft, dessen Ergebnisse im Anschluss sowohl dem Vorstand als auch dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht werden. Basis für die Risikotragfähigkeitsrechnung ist die Berechnung eines theoretischen Ausfallrisikos, welche auf den Ertrags- und Bilanzkennzahlen des Unternehmens basiert. Das theoretische Ausfallrisiko steht dabei in einem nicht linearen Zusammenhang mit den verwendeten Ertrags- und Bilanzkennzahlen. Die Risikotragfähigkeit der Gesellschaft ist definiert als das maximale Risikopotential, das nach Ansicht der Gesellschaft bei Eintritt die Refinanzierung der Gesellschaft am Kapitalmarkt nachhaltig beeinträchtigen würde und wird ausgedrückt als Obergrenze des theoretischen Ausfallrisikos. Sie definiert somit die Grenze an insgesamt tragbaren und somit noch nicht bestandsgefährdenden Risiken. Zusätzlich hat die PATRIZIA eine Risikotoleranzgrenze definiert, die ebenso als theoretisches Ausfallrisiko ausgedrückt und unterhalb der Risikotragfähigkeitsobergrenze festgelegt 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 2021 wurden insgesamt keine wesentlichen Risikopotentiale identifiziert, die die Risikotoleranz und damit auch die Risikotragfähigkeit der Gesellschaft übersteigen. Die ermittelte theoretische Ausfallwahrscheinlichkeit liegt bei weniger als einem Prozent der definierten Grenze zur Risikotragfähigkeit. Die Wahrscheinlichkeit, dass bestandsgefährdende Risiken eintreten, wird somit als äußerst geringfügig eingeschätzt. Auf Basis der verfügbaren Informationen und der mittelfristigen Planung für entscheidende Investments besteht zum 31. Dezember 2021 keine Indikation, dass die bestehende Risikolage die zukünftige Entwicklung oder die weitere Existenz der PATRIZIA allein und den PATRIZIA Konzern gefährden könnten.

## 5 Prognosebericht

### 5.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2021 gab es einen deutlichen wirtschaftlichen Aufschwung, allerdings wurde das Wachstum immer wieder durch die Covid-19 Pandemie ausgebremst. Für 2022 erwarten wir, dass sich die Impfquote weiter erhöhen wird und sich somit die Pandemieauswirkungen abschwächen. Wir gehen daher von einem robusten Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Europa aus. Mit fortschreitender wirtschaftlicher Erholung sollte auch der Arbeitsmarkt seine positive Entwicklung fortsetzen. Welche Auswirkungen erhöhte geopolitische Risiken wie der Einmarsch Russlands in die Ukraine sowie die weitere Entwicklung der Covid-19-Pandemie auf die allgemeine Wirtschaftslage sowie auf die für PATRIZIA relevanten Märkte haben werden, lässt sich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts jedoch nicht abschließend beurteilen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das Zinsniveau im Euroraum im Jahr 2022 signifikant ansteigen wird, auch wenn das Anleihen-Ankaufprogramm der EZB auslaufen sollte. Es wird erwartet, dass festverzinsliche Anlagen für Investoren, die einen laufenden Ertrag suchen, auch weiterhin unattraktiv bleiben, was die Nachfrage nach Immobilien seitens institutioneller Investoren weiter erhöht.

An den Immobilienmärkten zeigt sich mittlerweile deutlicher, welche Sektoren und welche Teilsektoren zukunftsfähige Investmentmöglichkeiten mit attraktiven Erträgen bieten. Im Bürosektor geht die Nachfrage in Richtung moderner, flexibler Flächen an Top-Standorten. Teilsektoren wie Life-Science (Immobilien für Wissenschaft und Forschung) werden in den kommenden Jahren mehr in den Vordergrund drängen.

Im Einzelhandelssektor war vor allem der innerstädtische Einzelhandel von strukturellen Veränderungen und von der Pandemie betroffen, doch scheint sich auch hier zu zeigen, dass einige Märkte aufgrund von Preiskorrekturen bereits wieder Investmentmöglichkeiten bieten und Investoren hier aktiv sind. Resistenter Teilsektoren wie der Lebensmitteleinzelhandel oder Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker werden voraussichtlich trotz Renditekompressionen weiterhin ganz oben auf der Einkaufsliste institutioneller Investoren stehen.

Auch der Logistiksektor wird sich weiterhin einer hohen Nachfrage gegenübersehen. Hier gibt es einen Trend in Richtung der Teilsektoren Kühltage, Self-Storage, urbane Logistik (last mile/last hour) oder auch Datacenter, die alle höheres Mietwachstum verzeichnen als der traditionelle Hub-Logistik-Sektor.

Beim Wohnsektor geht der Trend hin zu alternativen Teilsektoren wie Studentisches Wohnen, Seniorenwohnen und Co-Living, die alle weniger Regulierungen unterliegen. Die Nachfrage nach klassischen Mehrfamilienhaus-Investments ist zwar auch nach wie vor hoch, allerdings sehen sich viele europäische Märkte zunehmend Regulierungen ausgesetzt, die Mietwachstum begrenzen. Alternative Sektoren hingegen bieten ein Renditepremium und entschädigen dadurch für ein höheres (Management-)Risiko.

Insgesamt bieten die europäischen Immobilienmärkte voraussichtlich zahlreiche Investmentmöglichkeiten über alle Sektoren hinweg. Allerdings sind die regionalen Teilmärkte sehr vielfältig und unterschiedlich. Um herauszufinden wo, wann, welches Investment zielführend ist, sind Marktpräsenz, profunde Marktkennntnis und operative Exzellenz unabdingbar für den erfolgreichen Aufbau von Portfolios und die Umsetzung erfolgreicher Investmentstrategien.

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View

Für den Infrastruktursektor erwarten wir im Jahr 2022 eine Fortsetzung der Energiewende, da die Länder ihre Verpflichtungen einhalten wollen, bis 2050 netto keine Kohlenstoffemissionen zu verursachen. Diese Umstellung wird zwar weitere Investitionen in traditionelle erneuerbare Infrastrukturen wie Wind- und Solarkraftwerke umfassen, doch erwarten wir auch eine Beschleunigung der Investitionen in umfassendere erneuerbare und Energiewandlungsanlagen wie Energie aus Abfall, Wärmenetze, Verteilung, Kohlenstoffabscheidung und -speicherung sowie Wasserstoff.

Darüber hinaus hat das Fortbestehen von Covid-19 den anhaltenden Bedarf an digitaler Infrastruktur weiter gefestigt, da schnelles, zuverlässiges Internet inzwischen als unverzichtbare Dienstleistung gilt und die Pandemie den strukturellen Wandel hin zur Digitalisierung beschleunigt. Neben expansiven globalen öffentlichen Investitionen in die Infrastruktur, wie dem kürzlich von Präsident Biden unterzeichneten Flaggschiff-Infrastrukturgesetz in Höhe von 1,2 Billionen US-Dollar, erwarten wir wachsende private Investitionsmöglichkeiten in die Infrastruktur, nicht nur in Breitbandnetze, sondern auch in Rechenzentren und Smart-City-Technologien, um dem globalen Trend der Urbanisierung Rechnung zu tragen und die Effizienz und Nachhaltigkeit der Städte zu steigern.

## 5.2 Erwartete Entwicklung der Ertragslage und Prämissen zur Zielerreichung 2022 Konzern allgemein

PATRIZIA geht mit Optimismus in das Geschäftsjahr 2022 und erwartet erneut erfolgreich Marktchancen für ihre institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren in Form von attraktiven Immobilien- und Infrastrukturfondsprodukten nutzen zu können. Auf dieser Basis erwartet PATRIZIA eine erneut starke Transaktionsleistung, einen Anstieg der Assets under Management und damit eine weitere Steigerung der Gebühreneinnahmen aus dem Investment Management sowie eine noch höhere Qualität der Gebühreneinnahmen insgesamt. Welche Auswirkungen erhöhte geopolitische Risiken wie der Einmarsch Russlands in die Ukraine sowie die weitere Entwicklung der Covid-19-Pandemie auf die allgemeine Wirtschaftslage sowie auf die für PATRIZIA relevanten Märkte haben werden, lässt sich zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts jedoch nicht abschließend beurteilen.

Ab dem Geschäftsjahr 2022 werden die finanziellen Leistungsindikatoren angepasst, um Investoren und Finanzanalysten eine bessere internationale Vergleichbarkeit mit anderen börsennotierten Gesellschaften zu ermöglichen. Die Assets under Management bleiben als finanzieller Leistungsindikator unverändert bestehen. Ab dem 1. Januar 2022 wird bei der Berichterstattung das operative Ergebnis durch das EBITDA ersetzt, während die Cost Coverage Ratio (CCR) durch die EBITDA Marge als neuer finanzieller Leistungsindikator abgelöst wird. Darüber hinaus wird auch eine Prognose für Verwaltungsgebühren, Transaktionsgebühren, leistungsabhängige Gebühren, Gebühreneinnahmen insgesamt, Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments, Nettoaufwandsposten, EBIT und EBT gegeben.

Eine Prognose für das operative Ergebnis, Cost Coverage Ratio (CCR), Abschreibungen und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten und Transaktionsvolumen (signed) wird im Rahmen der Umstellung der finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2022 nicht mehr vorgenommen.

Die Details der Prognose für das Geschäftsjahr 2022 ergeben sich aus der folgenden Tabelle.

### Prognoseübersicht

		Letzte Prognose 2021		Ist-Wert 2021	Ist-Wert 2021 angepasst <sup>1</sup>	Prognose 2022	
		min	max			min	max
<b>Assets under Management</b>	<b>Mrd. EUR</b>	<b>50,0</b>	<b>53,0</b>	<b>48,6</b>		<b>57,0</b>	<b>60,0</b>
Verwaltungsgebühren	Mio. EUR	208,0	210,0	209,1	209,1	245,0	260,0
Transaktionsgebühren	Mio. EUR	45,0	55,0	51,4	51,4	50,0	55,0
Leistungsabhängige Gebühren	Mio. EUR	80,0	90,0	85,9	81,9	50,0	60,0
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>Mio. EUR</b>	<b>333,0</b>	<b>355,0</b>	<b>346,3</b>	<b>342,4</b>	<b>345,0</b>	<b>375,0</b>
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments	Mio. EUR	7,0	15,0	12,6	11,2	2,0	5,0
Nettoaufwandsposten	Mio. EUR	-215,0	-225,0	-226,9	-224,7	-227,0	-235,0
Abschreibungen und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten	Mio. EUR	-10,0	-10,0	-13,8	-41,2	n.a.	n.a.
<b>Operatives Ergebnis<sup>2</sup></b>	<b>Mio. EUR</b>	<b>115,0</b>	<b>135,0</b>	<b>118,3</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>
<b>EBITDA<sup>2</sup></b>	<b>Mio. EUR</b>			<b>128,9</b>	<b>128,9</b>	<b>120,0</b>	<b>145,0</b>
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. EUR			93,3	93,3	81,5	106,5
Ergebnis vor Steuern (EBT)	Mio. EUR			87,7	87,7	78,2	103,2
<b>Cost Coverage Ratio (CCR)<sup>3</sup></b>	<b>%</b>			<b>120,7%</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>
<b>EBITDA Marge<sup>3</sup></b>	<b>%</b>			<b>35,9%</b>	<b>36,5%</b>	<b>34,6%</b>	<b>38,2%</b>

<sup>1</sup> Nicht wie bisher bereinigt um IFRS 9 und IFRS 16 Sachverhalte, nicht aktivierbare Ausgaben für Investitionen in die Zukunft und Abschreibungen auf die Fondsverwalterverträge.

<sup>2</sup> PATRIZIA führt zum 01.01.2022 neue Finanzkennzahlen für den Konzern ein - Operatives Ergebnis wird durch EBITDA ersetzt. Für die Definition des operativen Ergebnisses und der Herleitung des EBITDA wird auf Kapitel 1.4.2 verwiesen.

<sup>3</sup> PATRIZIA führt zum 01.01.2022 neue Finanzkennzahlen für den Konzern ein - Cost Coverage Ratio (CCR) wird durch EBITDA-Marge ersetzt. Für die Definition der Cost Coverage Ratio (CCR) und der Herleitung der EBITDA Marge wird auf Kapitel 1.4.2 verwiesen.

### 5.3 Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Aktuell erwartet PATRIZIA keine signifikanten Veränderungen in der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft und des Konzerns in 2022. PATRIZIA erwartet aber auch in 2022 über erhebliche liquide Mittel zu verfügen, die die finanziellen Verbindlichkeiten aus dem Schuldscheindarlehen deutlich übersteigen werden.

### 5.4 Dividendenpolitik

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA AG vor, den Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 426,1 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,32 EUR pro Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2021 in Höhe von 47,9 Mio. EUR entspricht dies einer Ausschüttungsquote von 61,7%. Die Wachstumsrate der Verwaltungsgebühren zum Vorjahr von 8,1% sowie die Wachstumsrate der Assets under Management zum Vorjahr von 3,5% bilden die Grundlage für den Dividendenvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat der PATRIZIA AG bilden, der einer Dividendensteigerung zum Vorjahr in Höhe von 6,7% entspricht.

### 5.5 Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2022

#### PATRIZIA entwickelt sich auch im Jahr 2022 positiv

Die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2021 haben die starke Marktpositionierung der PATRIZIA als Partner für weltweite Investments in Real Assets bestätigt. Auf Basis des geplanten organischen und anorganischen Wachstums der internationalen Plattform geht PATRIZIA von einer weiteren Steigerung der wiederkehrenden Erträge zum Vorjahr und einem EBITDA zwischen 120,0 Mio. EUR und 145,0 Mio. EUR aus.


Der Ausblick für 2022 und Aussagen zu den Folgejahren berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts ist nicht abschließend einschätzbar, welche Auswirkungen erhöhte geopolitische Risiken wie der Einmarsch Russlands in die Ukraine sowie die weitere Entwicklung der Covid-19 Pandemie auf die wirtschaftliche Lage allgemein und auf die für PATRIZIA relevanten Märkte haben wird.

Augsburg, den 15. März 2022

Ihr Vorstand der PATRIZIA AG



**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender,  
CEO



**Thomas Wels**  
Mitglied des Vorstands,  
Co-CEO



**Alexander Betz**  
Mitglied des Vorstands,  
CDO



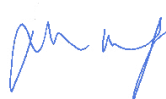
**Karim Bohn**  
Mitglied des Vorstands,  
CFO



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



**Anne Kavanagh**  
Mitglied des Vorstands,  
CIO



**Simon Woolf**  
Mitglied des Vorstands,  
CHRO

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

# Konzernabschluss

## Bilanz

zum 31. Dezember 2021

### Aktiva

Tsd. EUR	Konzern- anhang	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>			
Geschäfts- oder Firmenwert	4.2	216.444	212.353
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.3	91.742	106.137
Software	4.4	14.204	16.603
Nutzungsrechte	4.5	33.770	25.906
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.6	1.838	1.838
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.7	9.736	7.305
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	4.8	23.747	32.357
Beteiligungen	4.1.2	633.976	574.561
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	4.1.3	33.914	34.927
Latente Steuern	4.16.4	7.774	21.031
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>		<b>1.067.145</b>	<b>1.033.018</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>			
Vorräte	4.9	169.796	14.647
Wertpapiere	4.1.5	15.752	11
Kurzfristige Steueransprüche	4.16.1	28.448	26.554
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	4.1.6	439.056	392.399
Bankguthaben und Kassenbestand	4.1.8	341.260	495.454
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>		<b>994.312</b>	<b>929.065</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>2.061.457</b>	<b>1.962.083</b>



## Passiva

Tsd. EUR	Konzern- anhang	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	4.10	88.620	89.683
Kapitalrücklage	4.10	89.831	129.751
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.10	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	2.3	2.317	-7.944
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19		99	-5.457
Neubewertungen nach IFRS 9		179.716	130.196
Konzernbilanzgewinn	4.10	921.720	900.507
Nicht-beherrschende Gesellschafter	4.10	35.694	32.265
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>1.318.503</b>	<b>1.269.505</b>
<b>B. Schulden</b>			
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Latente Steuerschulden	4.16.4	111.577	115.484
Pensionsverpflichtungen	4.11.1	25.546	29.579
Langfristige Schuldscheindarlehen	4.1.9	158.000	234.000
Langfristige Rückstellungen	4.12	3.978	0
Langfristige Verbindlichkeiten	4.13	28.515	22.340
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	4.5	24.862	17.811
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>352.477</b>	<b>419.214</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Kurzfristige Bankdarlehen	4.1.9	171.095	43.200
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	4.1.9	76.000	66.000
Sonstige Rückstellungen	4.14	8.213	9.109
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.15	97.297	105.858
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	4.5	9.505	8.387
Steuerschulden	4.16.2	28.367	40.809
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>390.477</b>	<b>273.363</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>2.061.457</b>	<b>1.962.083</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Tsd. EUR	Konzernanhang	2021	2020
Umsatzerlöse	4.17	318.163	301.693
Bestandsveränderungen	4.18	603	-2.242
Sonstige betriebliche Erträge	4.19	21.027	16.522
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	2.1	63	302
<b>Gesamtleistung</b>		<b>339.856</b>	<b>316.275</b>
Materialaufwand	4.20	-3.881	-3.568
Aufwand für bezogene Leistungen	4.21	-17.971	-16.066
Personalaufwand	4.22	-139.224	-143.759
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.6	0	4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.23	-87.822	-76.678
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	4.1.7	627	418
Ergebnis aus Beteiligungen	4.1.2	35.638	31.624
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	4.8	5.138	9.181
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	2.1	-608	-1.746
<b>EBITDAR</b>		<b>131.755</b>	<b>115.686</b>
Erträge aus Reorganisation	4.24	96	0
Reorganisationsaufwand	4.24	-2.929	0
<b>EBITDA</b>		<b>128.922</b>	<b>115.686</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	4.25	-35.611	-42.309
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>93.311</b>	<b>73.377</b>
Finanzerträge	4.1.14	1.898	2.971
Finanzaufwendungen	4.1.14	-6.753	-6.707
Sonstiges Finanzergebnis	4.1.14	194	0
Währungsergebnis	4.1.14	-942	-7.595
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>87.708</b>	<b>62.046</b>
Ertragsteuern	4.16	-35.900	-21.369
<b>Konzernjahresüberschuss</b>		<b>51.808</b>	<b>40.678</b>
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens		47.896	37.703
Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	4.10	3.912	2.975
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	4.26	0,54	0,42
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	4.26	0,54	0,42

## Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Tsd. EUR	2021	2020
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>51.808</b>	<b>40.678</b>
Posten des sonstigen Ergebnisses mit zukünftig eventueller Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	10.451	-3.272
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne zukünftige Umgliederung in das Periodenergebnis		
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	49.561	51.685
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)	5.874	-2.121
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>65.886</b>	<b>46.292</b>
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>117.694</b>	<b>86.970</b>
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	113.233	84.053
Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	4.461	2.916

## Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

Tsd. EUR	2021	2020 <sup>1</sup>
Konzernjahresüberschuss	51.808	40.678
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	35.900	21.369
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	6.753	6.707
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-1.898	-2.971
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen	-35.638	-31.624
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-5.138	-9.181
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	-1.544	-272
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	221	152
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von Finanzanlagen	-43	-85
Erfolgswirksam erfasste anteilsbasierte Vergütung	1.393	1.085
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus einem Unternehmenserwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	0	-3.858
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	37.750	42.309
Zuschreibungen Anlagevermögen	-709	0
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-4
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	608	1.746
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-63	-302
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-26.235	-5.240
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-19.354	21.193
Ein- und Auszahlungen aus temporär konsolidierten Investment-Objekten (Vorräte) und deren Finanzierung (Darlehen) für Posten mit großer Umschlagshäufigkeit, großen Beträgen und kurzen Laufzeiten	-9.864	0
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	7.876	14.007
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	37.018	41.326
Gezahlte Zinsen	-5.698	-5.527
Erhaltene Zinsen	1.781	3.075
Ertragsteuerzahlungen	-45.582	-51.712
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>29.341</b>	<b>82.870</b>

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

Tsd. EUR	2021	2020 <sup>1</sup>
Auszahlungen für Geschäfts- oder Firmenwert	0	-5.187
Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-7.164	-13.923
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	231	31
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-45.547	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-0	5.258
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-8.481	-3.665
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	0	5.659
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	2.610	2.926
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-35	-3.607
Einzahlungen aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	9.696	3.109
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	2.451	41.511
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	48	122
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-855	-923
Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen	16.500	13.644
Auszahlungen für sonstige Ausleihungen	-11.457	-61.683
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	4.064
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-494	-6.426
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	-275
Einzahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	4.052
<b>Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit</b>	<b>-42.497</b>	<b>-15.312</b>
Darlehensaufnahmen	0	60.057
Darlehensstilgungen	-81.750	-12.740
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-11.235	-10.318
Gezahlte Zinsen	-268	-255
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-beherrschende Gesellschafter	-698	-1.084
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-26.682	-26.008
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen	-24.000	-27.947
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-144.633</b>	<b>-18.296</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-157.789	49.262
<b>Finanzmittelfonds zum 01.01.</b>	<b>495.454</b>	<b>449.084</b>
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	3.595	-2.892
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.</b>	<b>341.260</b>	<b>495.454</b>

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



## Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

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
<b>Stand 01.01.2020</b>	<b>91.060</b>	<b>155.222</b>	<b>505</b>	<b>-4.818</b>	<b>-3.459</b>	<b>78.721</b>	<b>889.160</b>	<b>1.206.391</b>	<b>30.359</b>	<b>1.236.750</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	37.703	37.703	2.975	40.678
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-3.126	-1.998	51.475	0	46.351	-59	46.292
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.126</b>	<b>-1.998</b>	<b>51.475</b>	<b>37.703</b>	<b>84.053</b>	<b>2.916</b>	<b>86.970</b>
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0	0	-26.008	-26.008	0	-26.008
Erwerb von Anteilen nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	-348	-348	-9	-357
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht- beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.001	-1.001
Anteilsbasierte Vergütung	0	1.100	0	0	0	0	0	1.100	0	1.100
Aktienrückkauf	-1.377	-26.571	0	0	0	0	0	-27.947	0	-27.947
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>89.683</b>	<b>129.751</b>	<b>505</b>	<b>-7.944</b>	<b>-5.457</b>	<b>130.196</b>	<b>900.507</b>	<b>1.237.240</b>	<b>32.265</b>	<b>1.269.505</b>
<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>89.683</b>	<b>129.751</b>	<b>505</b>	<b>-7.944</b>	<b>-5.457</b>	<b>130.196</b>	<b>900.507</b>	<b>1.237.240</b>	<b>32.265</b>	<b>1.269.505</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	47.896	47.896	3.912	51.808
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	10.262	5.556	49.520	0	65.338	548	65.886
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10.262</b>	<b>5.556</b>	<b>49.520</b>	<b>47.896</b>	<b>113.233</b>	<b>4.461</b>	<b>117.694</b>
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0	0	-26.682	-26.682	0	-26.682
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht- beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.033	-1.033
Anteilsbasierte Vergütung	0	1.402	0	0	0	0	0	1.402	0	1.402
Sonstige	0	-18.879	0	0	0	0	0	-18.879	0	-18.879
Aktienrückkauf	-1.063	-22.442	0	0	0	0	0	-23.505	0	-23.505
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>88.620</b>	<b>89.831</b>	<b>505</b>	<b>2.317</b>	<b>99</b>	<b>179.716</b>	<b>921.720</b>	<b>1.282.809</b>	<b>35.694</b>	<b>1.318.503</b>

# Konzernanhang

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

## Allgemeine Angaben

Die PATRIZIA AG (nachfolgend PATRIZIA oder Konzern genannt) ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg (Amtsgericht Augsburg, HRB 19478). Die PATRIZIA ist ein führender Partner für weltweite Investments in Real Assets und eines der führenden unabhängigen Immobilien-Investmenthäuser in Europa. Zum 31.12.2021 sind 946 Mitarbeiter (FTE) für ihre Kunden in aktuell 24 Standorten weltweit präsent. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset- und Portfoliomanagement über die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobiliensektoren und zukünftig auch Infrastruktursektoren bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. Die Wünsche und Anforderungen der Kunden können so umfassend und spezifisch bedient werden. Zum Kundenkreis zählen institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren, unter anderem Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, USA und Asien. PATRIZIA entwickelt für ihre Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen.

Die andauernde Covid-19 Pandemie hat die Geschäftsaktivitäten der Gesellschaft auch im Geschäftsjahr 2021 negativ beeinflusst, jedoch in begrenztem Umfang. Die Marktteilnehmer haben sich inzwischen auf temporäre oder regionale Lockdowns eingestellt und ihre Geschäftsprozesse angepasst. Bei einem Großteil der globalen Kunden besteht jedoch weiterhin eine hohe Risikoaversion, die den Investmentfokus auf nur ausgewählte Anlageklassen, Risikoklassen und Märkte begrenzt. Reiserestriktionen sowie eine intensivere Prüfung von Investitionsvorschlägen führen zu längeren Entscheidungsprozessen, insbesondere bei globalen cross-border Transaktionen.

Das Transaktionsvolumen im europäischen Immobilienmarkt konnte sich insgesamt im Vergleich zum Vorjahr erholen und liegt im Jahr 2021 – auch aufgrund von größeren M&A Transaktionen – nur leicht unter den Höchstständen des Jahres 2019.

PATRIZIA konnte aufgrund ihrer internationalen Plattform und ihrer global diversifizierten Kunden auch im laufenden Geschäftsjahr attraktive Produkte in unterschiedlichen Nutzungsarten, Risikoklassen und Märkten anbieten. Dies spiegelt sich in einem im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen (signed) Transaktionsvolumen und weiter gestiegenen Assets under Management (AUM) wider.

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

## 1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Der Konzernabschluss der PATRIZIA AG zum 31. Dezember 2021 ist in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie unter Beachtung der nach § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

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

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

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

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

Standard	Titel
Änderungen IFRS 16	IFRS 16 Bilanzierung von Mietkonzessionen im Kontext der Coronavirus-Pandemie nach dem 30. Juni 2021
Änderungen IFRS 9/IAS 39/IFRS 7/IFRS 4/IFRS 16	Änderungen an IFRS 9, IAS 39/IFRS 7/IFRS 4/IFRS 16 hinsichtlich der Auswirkungen der IBOR-Reform - Phase 2
Änderungen IFRS 4	Verlängerung der befristeten Befreiung von der Anwendung von IFRS 9

PATRIZIA hat sowohl die Struktur als auch den Umfang der Anhangangaben unter Berücksichtigung von Wesentlichkeitsaspekten überarbeitet, um den Abschlussadressaten ein einfacheres Auffinden relevanter Informationen zu ermöglichen und somit die Entscheidungsnützlichkeit der bereitgestellten Finanzinformationen deutlich zu verbessern.

Bisher waren die Angaben größtenteils in der Reihenfolge der in den primären Abschlussbestandteilen dargestellten Posten angegeben. Im Zuge der Strukturüberarbeitung wurden nun inhaltlich zusammengehörende Angaben in übergreifenden Themenkapiteln zusammengefasst, die sowohl die Detailerläuterungen zu zum Teil mehreren Bilanzposten als auch zu den relevanten Ertrags- und Aufwandsposten sowie weitere von den IFRS geforderte Erläuterungen umfassen (z. B. Finanzinstrumente, Leasingverhältnisse und Steuern). Die Reihenfolge der Kapitel in den Anhangangaben orientiert sich nunmehr primär an der Relevanz der jeweiligen Themen für den Abschluss und erst nachgelagert an der Reihenfolge der Posten in den primären Abschlussbestandteilen.

Die Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden waren bislang in einem gesonderten Kapitel vor den einzelnen Detailerläuterungen zu den Abschlussposten zusammengefasst. Diese wurden in die Detailerläuterungen zu den Abschlussposten beziehungsweise in die übergreifenden Themenkapitel integriert, sodass nunmehr sämtliche relevanten Informationen an einer gesammelten Stelle verfügbar sind. Im Zuge dessen wurden die Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auch auf ihre Wesentlichkeit hin untersucht und auf die tatsächlich wesentlichen Angaben beschränkt.

Die vorgenommenen Änderungen betreffen ausschließlich Struktur und Umfang der Anhangangaben und haben keine Auswirkungen auf die im Abschluss erfassten Vermögenswerte, Schulden, Ertrags- oder Aufwandspositionen an sich.

Die zum 1. Januar 2021 erstmalig anzuwendenden Standards bzw. Interpretationen hatten keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

## 1.2 In zukünftigen Geschäftsjahren neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

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

Standard	Titel	Erstanwendungszeitpunkt <sup>1</sup>	Beabsichtigte Erstanwendung
<b>Endorsed</b>			
Änderungen IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	01.01.2022	01.01.2022
Änderungen IAS 16	Sachanlagen: Erträge vor der geplanten Nutzung	01.01.2022	01.01.2022
AIP 2018-2020	Verbesserungen an IFRS 1/IFRS 9/ IFRS 16 und IAS 41	01.01.2022	01.01.2022
Änderungen IAS 37	Belastende Verträge - Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022	01.01.2022
Änderungen IFRS 17	Veränderungen an IFRS 17	01.01.2023	01.01.2023
<b>Endorsement ausstehend</b>			
Änderungen IAS 1	Klassifizierung von Schulden als lang- bzw. kurzfristig	01.01.2023	01.01.2023
Änderungen IAS 1	Offenlegung von Rechnungslegungsgrundsätzen	01.01.2023	01.01.2023
Änderungen IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 - Vergleichsinformationen	01.01.2023	01.01.2023
Änderungen IAS 8	Definition von Schätzungen	01.01.2023	01.01.2023
Änderungen IAS 12	Latente Steuern in Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion	01.01.2023	01.01.2023

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

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

## 2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

### 2.1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der PATRIZIA AG beinhaltet den Abschluss des Mutterunternehmens sowie 119 (31.12.2020: 111) Tochterunternehmen. Tochterunternehmen werden vom Mutterunternehmen direkt oder indirekt beherrscht und werden nach den Regeln der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus werden 5 (31.12.2020: 5) Beteiligungen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet (siehe Kapitel 4.8).

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

Zum Bilanzstichtag sind 51 (31.12.2020: 46) Gesellschaften nicht im Konsolidierungskreis enthalten, da sie nur einen geringen bzw. keinen Geschäftsbetrieb haben und für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage von untergeordneter Bedeutung sind.

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

### Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen

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

#### Tochterunternehmen

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

Tochterunternehmen	
<b>Stand zum 01.01.2021</b>	<b>111</b>
Erwerbe	1
Gründungen	11
Verschmelzungen	-1
Entkonsolidierungen	-3
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>119</b>

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

#### Erwerb von Tochterunternehmen

##### SKD13 TMK

Mit Wirkung zum 28. April 2021 hat die PATRIZIA AG indirekt über eine Tochtergesellschaft 99,9% der Anteile an der SKD13 Tokutai Mokuteki Kaisha (TMK), Tokio, erworben. Der Erwerb der SKD13 TMK wird im vorliegenden Konzernabschluss als Erwerb von Vermögenswerten abgebildet, da hier kein Geschäftsbetrieb im Sinne eines Geschäfts gemäß IFRS 3.3 erworben wurde. Vielmehr stand ausschließlich der Erwerb der in der Gesellschaft befindlichen Immobilie im Fokus der Transaktion. Der Kaufpreis für die Gesellschaft wurde auf die einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte verteilt.

### Veräußerung von Tochterunternehmen

Die PATRIZIA AG hat im Geschäftsjahr 2015 ihre am Markt angebotene Produktpalette um Publikumsfonds erweitert. In der Phase der Gründung der Fonds und Ausplatzierung der jeweiligen Anteile sind diese Gesellschaften vorübergehend im Konzern der PATRIZIA zu konsolidieren. Nachfolgend aufgeführte Gesellschaften haben mit einem Ertrag aus der Entkonsolidierung in Höhe von 63 Tsd. EUR (2020: 302 Tsd. EUR) und einem Aufwand aus der Entkonsolidierung in Höhe von 608 Tsd. EUR (2020: 1.746 Tsd. EUR) den Konsolidierungskreis der PATRIZIA im Geschäftsjahr 2021 wieder verlassen.

#### Gesellschaften - Ergebnis aus der Entkonsolidierung

Tsd. EUR	2021
FIRST STREET PROPCO LIMITED	-0
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Zehn GmbH & Co. KG	63
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Neun GmbH & Co. KG	-608
<b>Gesamt</b>	<b>-545</b>

### Konzerninterne Umstrukturierungen

In der Berichtsperiode erfolgten im Rahmen einer konzerninternen Umstrukturierung die Verschmelzungen zweier PATRIZIA Tochtergesellschaften. So wurde die PATRIZIA Acquisition Holding gamma GmbH auf die PATRIZIA Acquisition Holding delta GmbH zum 28. Oktober 2021 verschmolzen.

Bei der oben genannten Umstrukturierung handelte es sich um einen erfolgsneutralen Vorgang innerhalb des Konzernabschlusses.

## 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 zeitliche Differenzen aufgrund der Eliminierung von Gewinnen und Verlusten infolge von Transaktionen innerhalb des Konzerns gebildet.

## 2.3 Währungsumrechnung

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

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

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



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

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

#### 3.1 Ermessensentscheidungen

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

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

#### 3.2 Schätzungen und Annahmen

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

- Bewertung von Eigenkapitalinvestments (siehe Kapitel 4.1.4)
- Wertminderung von Geschäfts- oder Firmenwert und immateriellen Vermögenswerten (siehe Kapitel 4.2 f.)
- Unternehmenserwerbe / Kaufpreisallokation Fair Value Ermittlung (siehe Kapitel 2.1)
- Bestimmung des Transaktionspreises bei variablen Gegenleistungen (siehe Kapitel 4.17)
- Wertberichtigung ausfallsrisikobehafteter Forderungen und Vertragsvermögenswerte (siehe Kapitel 4.1.7)
- Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern (siehe Kapitel 4.16.4)
- Ansatz und Bewertung von Rückstellungen (siehe Kapitel 4.14)
- Wertminderungen der unter der Position „Vorräte“ ausgewiesenen Immobilien (siehe Kapitel 4.9)
- Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (siehe Kapitel 4.6)

## 4 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### 4.1 Finanzinstrumente

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

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegende Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten, einschließlich ihrer Stufen in der Fair Value-Hierarchie. Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dargestellt.

#### Finanzielle Vermögenswerte und Schulden 31.12.2021

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

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

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden 31.12.2020<sup>1</sup>

Tsd. EUR	Buchwerte				Beizulegende Zeitwerte		
	Zwingend FVTPL	FVTOCI- Eigenkapital- instrumente	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
<b>Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert</b>							
Beteiligungen		574.467					x
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	10.440						x
Sonstige Ausleihungen	6.644						x
	17.084	574.467					
<b>Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>							
Sonstige Ausleihungen			17.843				
Forderungen aus Lieferung und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte			386.638				
Wertpapiere			11				
Bankguthaben und Kassenbestand			495.454				
			899.946				
<b>Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten</b>							
Finanzverbindlichkeiten (Bank-, Hypotheken- und Schuldscheindarlehen)				343.200			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				1.995			
Verbindlichkeiten aus vor dem Bilanzstichtag bezogenen Leistungen				31.900			
Vertragsverbindlichkeiten aus Anzahlungen aus Immobilienverkäufen				178			
Vertragsverbindlichkeiten aus abgerechneten, fälligen leistungsabhängigen Gebühren, die zukünftigen Perioden zuzuordnen sind				4.606			
Sonstige Schulden				38.934			
				420.812			

<sup>1</sup> Das Vorjahr wurde an die neue Struktur angepasst.

## Finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

Sonstige Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen werden dementsprechend zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert, ebenso Wertpapiere, die bisher bis zur Fälligkeit gehalten wurden. 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.

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

### Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

### Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

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

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

## 4.1.2 Beteiligungen

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

### Beteiligungen

	2021				2020			
	Dawonia	Dawonia Carry	Weitere Beteiligungen	Summe Buchwerte	Dawonia	Dawonia Carry	Weitere Beteiligungen	Summe Buchwerte
Stand 01.01.	165.108	379.170	30.283	574.561	153.567	347.223	24.926	525.716
Zugänge	0	0	8.180	8.180	0	0	11.503	11.503
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	-200	-200
Abgänge	0	-3.967	-2.072	-2.072	0	-9.001	-8.585	-17.586
Positive Marktwert-änderungen	12.310	41.025	4.403	57.739	11.541	40.947	8.111	60.599
Negative Marktwert-änderungen	0	0	-4.888	-4.888	0	0	-5.172	-5.172
Währungsänderung	0	0	457	457	0	0	-300	-300
Stand 31.12.	177.418	416.229	40.329	633.976	165.108	379.170	30.283	574.561

Mit dem Anteil an der Dawonia GmbH (in der Tabelle: Dawonia) hält die PATRIZIA eine Beteiligung an einem sehr attraktiven Wohnimmobilien Portfolio. Mit rund 30.000 Wohnungen gehört die Dawonia zu den größten Wohnungsunternehmen in München und im süddeutschen Raum. Seit 80 Jahren plant, entwickelt, baut und verwaltet die Dawonia hochwertige und bezahlbare Wohnungen, für die gerade in den städtischen Wachstumsregionen eine rege Nachfrage besteht. In diesem Marktsegment ist das Unternehmen sehr gut positioniert. Rund 80 Prozent des Wohnungsbestandes sind in den 20 größten Standorten Süddeutschlands konzentriert, also in Ballungsgebieten wie München und Umland, Nürnberg, Erlangen, Regensburg und Würzburg. Die Dawonia ist mittlerweile auch außerhalb von Bayern, beispielsweise in Hessen, aktiv.

Daneben ist die PATRIZIA an der OSCAR Lux Carry S.C.S. (in der Tabelle: Dawonia Carry) beteiligt. Die OSCAR Lux Carry S.C.S. verkörpert einen gesellschaftsrechtlich strukturierten Anspruch auf einen variablen Gewinnanteil der PATRIZIA im Zusammenhang mit dem Dawonia Investment. Vor dem Hintergrund der vertraglichen Regelungen kann sich ab dem Jahr 2023 eine Rückzahlung der Beteiligung ergeben.

In dieser Position werden auch die Beteiligungen i.H.v. 28,3% des Kommanditkapitals an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) und i.H.v. 30,0% an der dazu gehörenden Komplementär-GmbH ausgewiesen, da aufgrund der gesellschaftsvertraglichen Regelungen kein maßgeblicher Einfluss besteht (siehe Kapitel 4.8). Des Weiteren sind Anteile an

verbundenen Unternehmen in Höhe von 176 Tsd. EUR enthalten, die aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung für den Konzern nicht konsolidiert werden. Diese finanziellen Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Die Eigenkapitalinvestments stellen Beteiligungen an nicht börsennotierten Gesellschaften dar, die der Konzern aus strategischen Gründen langfristig halten will. In Übereinstimmung mit IFRS 9 hat der Konzern daher diese Beteiligungen zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis (FVTOCI) klassifiziert. Der Konzern ist der Ansicht, mit der Designation als FVTOCI seine strategischen Investments bilanziell aussagekräftiger abzubilden. Folgeänderungen im beizulegenden Zeitwert des Investments werden im sonstigen Ergebnis (OCI) ausgewiesen.

### Ergebnis aus Beteiligungen

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

#### Ergebnis aus Beteiligungen

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	21.969	16.571	32,6%
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	9.490	9.490	0,0%
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	4.179	5.562	-24,9%
<b>Gesamt</b>	<b>35.638</b>	<b>31.624</b>	<b>12,7%</b>

Das Ergebnis aus Beteiligungen des Berichtszeitraums stammen im Wesentlichen aus den Beteiligungen Dawonia GmbH, Seneca Holdco SCS, TRIUVA/IVG Logistik, sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG, PATRIZIA CHARLIE BERLIN LP sowie aus dem Publikumsfondsgeschäft (2020: Dawonia GmbH, Seneca Holdco SCS, TRIUVA/IVG Logistik, Camber Creek Fund III LP sowie aus dem Publikumsfondsgeschäft).

In der Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital sind Aufwendungen aus Verlustübernahmen in Höhe von 0 Tsd. EUR (2020: 735 Tsd. EUR) enthalten. Dividendenerträge aus Eigenkapitalinvestments, die zum FVTOCI bewertet werden, betragen im Geschäftsjahr 35.638 Tsd. EUR (2020: 31.624 Tsd. EUR). Die vereinnahmten Dividenden wurden ausschließlich aus Beteiligungen erzielt, die am Abschlussstichtag noch im Bestand waren.

Der beizulegende Zeitwert der abgehenden Eigenkapitalinvestments zum Zeitpunkt des Abgangs beläuft sich auf 2.071 Tsd. EUR (2020: 17.586 Tsd. EUR). In der Gesamtergebnisrechnung wurden keine Gewinne im Zusammenhang mit der endgültigen Veräußerung der Eigenkapitalinvestments realisiert.

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

### 4.1.3 Langfristige Darlehen und Ausleihungen

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

#### Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen

	2021			2020		
Tsd. EUR	Anschaffungs-kosten	Zu-/Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Zu-/Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>34.627</b>	<b>300</b>	<b>34.927</b>	<b>27.977</b>	<b>300</b>	<b>28.276</b>
Zugänge	1.051	-1.431	-379	7.759	0	7.759
Abgänge	-633	0	-633	-1.109	0	-1.109
Währungsänderung	0	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>35.045</b>	<b>-1.131</b>	<b>33.914</b>	<b>34.627</b>	<b>300</b>	<b>34.927</b>

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

Ausleihungen, eingestuft zu fortgeführten Anschaffungskosten, sind mit Zinssätzen von 1,7% bis 3,5% (2020: 2,5% bis 5,0%) und einer Restlaufzeit von 1 bis 7 Jahren ausgestattet. Langfristig gewährte Darlehen, bewertet zum FVTPL, sind mit einem vereinbarten Zinssatz von 1,3% (2020: 1,3%) und einer Restlaufzeit von bis zu zwei Jahren ausgestattet.

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

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

##### Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

Art	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Eigenkapitalinvestments	Das Bewertungsmodell berücksichtigt den individuellen Beteiligungsanteil sowie als Bemessungsgrundlagen im Wesentlichen das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen (Net Asset Value). Der wesentliche Werttreiber dabei ist der jeweilige Fair Value des enthaltenen Immobilienvermögens.	- Beteiligungsanteil (0,01 % - 34,29%) - wesentliche Bemessungsgrundlagen: Das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen 2021 der Beteiligungsunternehmen (0 Mio. EUR - 3.520 Mio. EUR)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)
Langfristige Darlehen	Da es sich um Wandeldarlehen handelt, berücksichtigt das Bewertungsmodell das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen der Darlehensnehmer.	- Das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen 2021: (4,6 Mio. EUR - 12,3 Mio. EUR)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)
Wertpapiere	Der beizulegende Zeitwert ermittelt sich unter Berücksichtigung von Anteilspreisermittlungen für das Fondsvermögen zum Stichtag, die von Dritten durchgeführt werden.	- Anteilswert: (31.12.2021: 101,12 EUR, 2020: 0 EUR); Anteile (31.12.2021: 155.672, 2020: 0)	Der beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn der Anteilswert steigt (sinkt).

Für die Eigenkapitalinvestments würde eine Erhöhung (Minderung) der entsprechenden Bemessungsgrundlagen um 10% unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 80.621 Tsd. EUR (2020: 75.120 Tsd. EUR) führen.

Im Falle der langfristigen Darlehen würde eine Erhöhung (Minderung) des Nettovermögens um 10% zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 2.146 Tsd. EUR (2020: 2.051 Tsd. EUR) führen.

Für die Wertpapiere würde eine Erhöhung (Minderung) des Anteilswerts um 10% unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 1.574 Tsd. EUR (2020: 0 Tsd. EUR) führen.



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

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

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

#### Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 -2020<sup>1</sup>

Tsd. EUR	Eigenkapitalinvestments	Wandeldarlehen	Wertpapiere
<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>525.716</b>	<b>11.440</b>	<b>0</b>
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist			
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	55.426	0	0
Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist			
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	0	0	0
<i>Zinseffekt</i>	0	44	0
Zugänge im Geschäftsjahr	11.410	8.600	0
Abgänge im Geschäftsjahr	-17.586	-3.000	0
Währungsänderung	-300	0	0
Veränderungen Konsolidierungskreis	-200	0	0
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>574.467</b>	<b>17.084</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> Das Vorjahr wurde an die neue Struktur angepasst.

#### 4.1.5 Wertpapiere

Bei der unter dem kurzfristigen Vermögen in der Bilanz ausgewiesenen Position Wertpapiere in Höhe von 15.752 Tsd. EUR (2020: 11 Tsd. EUR), handelt es sich um vorübergehend gehaltene Anteile an dem Fonds PATRIZIA Gewerbe-Immobilien Deutschland IV.

#### 4.1.6 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

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

##### Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte

Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>162.157</b>	<b>145.543</b>
Forderungen aus Dienstleistungen	107.522	97.276
Forderungen aus Immobilienverkäufen	42	10.722
Sonstige	54.593	37.545
<b>Sonstige kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>276.900</b>	<b>246.856</b>
Termingelder	210.831	180.797
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.306	4.109
Sonstige	61.763	61.949
<b>Gesamt</b>	<b>439.056</b>	<b>392.399</b>

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

Aufgrund der Laufzeit der Termingelder in Höhe von 210.831 Tsd. EUR (31.12.2020: 180.797 Tsd. EUR) von mehr als 3 Monaten werden diese statt im Bilanzposten Bankguthaben und Kassenbestand in den Bilanzposten kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen.

Unter der Position „Sonstige kurzfristige Vermögenswerte / Sonstige“ sind im Wesentlichen Darlehensforderungen, Kautionen, debitorische Kreditoren, und Abgrenzungspositionen zusammengefasst. Die kurzfristig gewährten Darlehen in Höhe von 39.059 Tsd. EUR, stellen die größte Position dar. Die Darlehen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

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

#### 4.1.7 Ausfallrisiko und Wertminderung finanzieller Vermögenswerte

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

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

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

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

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

Tsd. EUR	2021	2020
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	627	418
<b>Gesamte Wertberichtigung</b>	<b>627</b>	<b>418</b>

Im Ergebnis aus Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten sind in der Berichtsperiode Forderungsverluste von -282 Tsd. EUR (2020: 148 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	2021	2020
Wertberichtigung aus Verkäufen 01.01.	363	975
Wertberichtigung aus Mietforderungen 01.01.	535	941
<b>Stand 01.01.</b>	<b>898</b>	<b>1.916</b>
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen <sup>1</sup>	-340	-1.018
<b>Stand 31.12.</b>	<b>558</b>	<b>898</b>

<sup>1</sup> Inklusive Währungseffekte.

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

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

#### Ausfallrisiko und erwartete Kreditverluste

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

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

Die Verlustquoten basieren auf historischen Werten angepasst um prospektive Erwartungen.

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

#### Verlustrate (gewichteter Durchschnitt) 31.12.2021

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%	
<b>Bruttobuchwert</b>	<b>6.641</b>	<b>596</b>	<b>-6</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>532</b>	<b>7.792</b>
<b>Wertberichtigung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>532</b>	<b>558</b>

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

Für Bankguthaben und Termingelder erfolgt keine Wertminderungskalkulation, da aus Sicht des Bilanzierenden nicht mit einer Wertminderung zu rechnen ist. Liquide Mittel in fremder Währung werden nach IAS 21 bewertet. Das Ausfallrisiko im Hinblick auf Guthaben aus der Anlage von liquiden Mitteln bei Kreditinstituten wird durch die Risikostreuung (Vielzahl von Kreditinstituten) und Auswahl von bonitätsstarken Kreditinstituten im Wesentlichen ausgeschlossen.

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

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

#### 4.1.8 Bankguthaben und Kassenbestand

Die Liquidität der PATRIZIA stellt sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

##### Verfügbare Liquidität

Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Bankguthaben und Kassenbestand	341.260	495.454
Termingelder	210.831	180.797
<b>Liquidität</b>	<b>552.090</b>	<b>676.251</b>
Regulatorische Reserve KVGs	-37.548	-31.229
Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-1.859	-15
<b>Verfügbare Liquidität</b>	<b>512.683</b>	<b>645.007</b>

Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements wurden liquide Mittel in kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen investiert. Diese werden in der Bilanz separat ausgewiesen. Ein Betrag in Höhe von 210.831 Tsd. EUR (31.12.2020: 180.797 Tsd. EUR) wurde in kurzfristige Termingelder mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten angelegt. Der Ausweis dieser Termingelder erfolgt in der Bilanz unter den kurzfristigen Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten.

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

#### 4.1.9 Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

##### Fälligkeiten der nicht diskontierten Finanzverbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2020

Tsd. EUR	Buchwert	Gesamtbetrag	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Bankdarlehen	43.200	43.436	43.436	0	0	0	0	0
Schuldscheindarlehen	300.000	318.236	70.150	79.778	2.914	91.914	1.490	1.490
<b>Summe der nicht diskontierten Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>343.200</b>	<b>361.672</b>	<b>113.586</b>	<b>79.778</b>	<b>2.914</b>	<b>91.914</b>	<b>1.490</b>	<b>1.490</b>

Im Geschäftsjahr 2017 hat PATRIZIA ein Schuldscheindarlehen über den Kapitalmarkt über insgesamt 300.000 Tsd. EUR aufgenommen. Das Zielvolumen von ursprünglich geplanten 100.000 Tsd. EUR war mehrfach überzeichnet. Die zufließenden finanziellen Mittel stellten eine zusätzliche Liquiditätsreserve im Rahmen der Wachstumsstrategie (Unternehmensakquisition im Rahmen der Expansion) oder zur Ausnutzung von strategischen Co- und Principal Investmentchancen dar. Das Schuldscheindarlehen wurde mit Laufzeiten von 5, 7 und 10 Jahren sowie fixen und variablen Zinssätzen ausgestattet.

Wie die Geschäftsentwicklung der letzten Jahre gezeigt hat, konnte PATRIZIA ihre Jahres- und Wachstumsziele erreichen, ohne dabei auf die gesamten Liquiditätsreserven zurückgreifen zu müssen. Der Vorstand der PATRIZIA AG hat im Geschäftsjahr beschlossen, die variablen Tranchen in Höhe von 66.000 Tsd. EUR des Schuldscheindarlehens vorzeitig zurückzuführen.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden neue kurzfristige Bankdarlehen in Höhe von 143.645 Tsd. EUR aufgenommen. Diese steht im Zusammenhang mit temporär gehaltenen Immobilien, die im Rahmen der geplanten Ausplatzierung der Anteile an Investmentvermögen mehrerer Gesellschaften den Konzern über Publikumsfonds verlassen werden. Das im Jahr 2020 aufgenommene Darlehen in Höhe von 55.900 Tsd. EUR wird nach unterjähriger Rückführung mit einem verbleibenden Betrag in Höhe von 27.450 Tsd. EUR ausgewiesen.

#### 4.1.10 Liquiditätsrisiko

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

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

Die Fälligkeiten zu den Finanzverbindlichkeiten sind vorherigen Kapiteln zu entnehmen. Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel 4.3.2 des zusammengefassten Lageberichts.

#### 4.1.11 Zinsrisiko

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

Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinspolitik der EZB sowie der PATRIZIA eigenen Einschätzungen der konjunkturellen Gesamtsituation in Europa werden aktuell Finanzierungen ohne Zinssicherungsinstrumente aufgenommen. Der Konzern unterliegt insofern einem Zinsrisiko aus Finanzschulden.

#### 4.1.12 Kapitalsteuerung

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

##### Kapitalsteuerung

Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Verzinsliche Darlehen	171.095	43.200
Schuldscheindarlehen	234.000	300.000
Abzüglich der Zahlungsmittel und kurzfristigen Einlagen, maximal in Gesamthöhe der oben aufgeführten Schulden	-341.260	-343.200
<b>Nettofinanzschulden</b>	<b>63.835</b>	<b>0</b>
Gesamtvermögen/ Summe Aktiva	2.061.457	1.962.083
Nettobilanzsumme	1.656.362	1.618.883
Eigenkapital (exkl. Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.282.809	1.237.240
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>62,2%</b>	<b>63,1%</b>
<b>Netto-Eigenkapitalquote</b>	<b>74,6%</b>	<b>76,4%</b>

#### 4.1.13 Wechselkursrisiken

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

#### 4.1.14 Finanzergebnis

##### Finanzergebnis

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Zinsen auf Bankeinlagen und Darlehen	1.170	1.652	-29,2%
Zinserträge aus Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	338	291	16,2%
Zinsen aus Steuern	117	331	-64,8%
Übrige Zinsen	273	697	-60,8%
<b>Finanzerträge</b>	<b>1.898</b>	<b>2.971</b>	<b>-36,1%</b>
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-4.764	-5.417	-12,1%
Zinsaufwendungen aus Steuern	-468	-186	151,7%
Zinsaufwand aus Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-396	-379	4,6%
Zinsaufwand - Leasing IFRS 16	-268	-255	4,8%
Übrige Finanzaufwendungen	-857	-470	82,5%
<b>Finanzaufwendungen</b>	<b>-6.753</b>	<b>-6.707</b>	<b>0,7%</b>
<b>Sonstiges Finanzergebnis</b>	<b>194</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>Währungsergebnis</b>	<b>-942</b>	<b>-7.595</b>	<b>-87,6%</b>
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-5.603</b>	<b>-11.330</b>	<b>-50,5%</b>

Die Finanzerträge in Höhe von 1.898 Tsd. EUR (2020: 2.971 Tsd. EUR) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten sowie nach FVTPL bewertet wurden und berücksichtigt sind. Die übrigen Finanzerträge resultieren im Wesentlichen aus verspäteten Kaufpreiseingängen.

Die Finanzaufwendungen in Höhe von 6.753 Tsd. EUR (2020: 6.707 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 4.068 Tsd. EUR (2020: 4.463 Tsd. EUR).

Die übrigen Finanzaufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen aus der Aufzinsung von Pensionsverpflichtungen.

Das sonstige Finanzergebnis aus 2021 beinhaltet Erträge aus der Bewertung von Verbindlichkeiten aus Put – Optionen und Aufwände im Zuge der Neubewertung finanzieller Vermögenswerte.

Im Geschäftsjahr 2021 betrug das Währungsergebnis -942 Tsd. EUR (2020: -7.595 Tsd. EUR). Darin enthalten sind realisierte, nicht zahlungswirksame Währungskursverluste in Höhe von 1.092 Tsd. EUR (2020: 7.857 Tsd. EUR). Diese resultieren im Wesentlichen aus der Aufgabe von operativem Geschäftsbetrieb. Diesbezügliche Währungskursverluste in Höhe von 1.092 Tsd. EUR wurden realisiert, indem sie aus dem sonstigen Ergebnis (OCI) in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert wurden.

##### Nettogewinne/-verluste nach Kategorien

Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die zwingend zum FVTPL bewertet werden	-143	281
Finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	662	2.950
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	-5.676	-6.034
Eigenkapitalinvestments, die zum FVTOCI bewertet werden (ohne Recycling) <sup>1</sup>	49.561	51.685

<sup>1</sup> Betrag nach Steuern



## 4.2 Geschäfts- oder Firmenwert

Im PATRIZIA Konzern sind Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 216.444 Tsd. EUR (31.12.2020: 212.353 Tsd. EUR) bilanziert. Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 10.928 Tsd. EUR (31.12.2020: 11.071 Tsd. EUR) sind steuerlich abzugsfähig.

### Geschäfts- oder Firmenwert

	2021			2020		
Tsd. EUR	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>212.353</b>	<b>0</b>	<b>212.353</b>	<b>210.292</b>	<b>0</b>	<b>210.292</b>
Zugänge	0	0	0	5.187	0	5.187
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	454	0	454
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Währungsänderung	4.091	0	4.091	-3.580	0	-3.580
<b>Stand 31.12.</b>	<b>216.444</b>	<b>0</b>	<b>216.444</b>	<b>212.353</b>	<b>0</b>	<b>212.353</b>

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

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

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

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

Segment „Management Services“:

Core Business

- PATRIZIA Global Partners (vormals PATRIZIA Multi Managers)
- Retail Business
- Alternative Investments
- PATRIZIA Japan KK (vormals KENZO Japan)
- BrickVest

Segment „Investments“

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

Zum 31. Dezember 2021 werden den Geschäfts- oder Firmenwerten die folgenden Zahlungsmittel generierenden Einheiten wie folgt zugeordnet:

- Core Business: 199.383 Tsd. EUR (31.12.2020: 195.153 Tsd. EUR)
- PATRIZIA Global Partners: 6.783 Tsd. EUR (31.12.2020: 6.779 Tsd. EUR)
- PATRIZIA Japan KK: 4.637 Tsd. EUR (31.12.2020: 4.780 Tsd. EUR)
- BrickVest: 5.641 Tsd. EUR (31.12.2020: 5.641 Tsd. EUR)

Die Veränderung des Geschäfts- oder Firmenwerts resultiert im Vergleich zum 31. Dezember 2020 aus Währungskursveränderungen in Höhe von 4.091 Tsd. EUR (31.12.2020: -3.580 Tsd. EUR). Diese sind im Wesentlichen auf die Kursentwicklung des britischen Pfunds zurückzuführen.

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

Der erzielbare Betrag der Zahlungsmittel generierenden Einheiten wurde durch eine Nutzungswertberechnung anhand von Bewertungsmethoden, die auf diskontierten Zahlungsströmen (Cashflows) basieren, ermittelt. Diesen diskontierten Cashflows liegen Fünf-Jahres-Prognosen zugrunde, die auf den vom Vorstand genehmigten Budget aufbauen. Die Cashflow-Prognosen berücksichtigen Erfahrungen der Vergangenheit und basieren auf der vom Management vorgenommenen Einschätzung über künftige Entwicklungen sowie externen Wirtschaftsdaten. Die Zahlungsströme wurden aus Prognosen künftiger Cashflows aus den jeweiligen Fondsverwalterverträgen sowie realisierten Synergien abgeleitet. Cashflows jenseits der Planungsperiode werden mit einer Wachstumsrate von 1,0% p. a. (2020: 1,0%) extrapoliert.

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

In 2021 wurden für die jeweiligen Zahlungsmittel generierenden Einheiten folgende Kapitalkostensätze (vor Steuern) abgeleitet:

- Core Business: 7,6% (2020: 7,0%)
- PATRIZIA Global Partners: 6,6% (2020: 6,3%)
- PATRIZIA Japan KK: 7,6% (2020: 7,9%)
- BrickVest: 7,6% (2020: 7,0%)

Aus den im Jahr 2021 durchgeführten Wertminderungstests ergab sich – wie im Vorjahr – kein Abwertungsbedarf, da der erzielbare Betrag den Buchwert der jeweiligen Zahlungsmittel generierenden Einheit übersteigt.

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

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

Ausgehend hiervon ergibt sich unter Berücksichtigung der Veränderung von wesentlichen den Werthaltigkeitstests zu Grunde liegenden Annahmen kein für möglich erachtetes Szenario, welches zu einem Wertminderungsbedarf führen würde.

### 4.3 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

#### Sonstige immaterielle Vermögenswerte

	2021			2020		
Tsd. EUR	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>222.898</b>	<b>-116.761</b>	<b>106.137</b>	<b>226.072</b>	<b>-94.178</b>	<b>131.895</b>
Zugänge	208	-15.882	-15.674	200	-24.491	-24.290
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	276	0	276
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Währungsänderung	4.386	-3.107	1.279	-3.650	1.907	-1.743
<b>Stand 31.12.</b>	<b>227.492</b>	<b>-135.750</b>	<b>91.742</b>	<b>222.898</b>	<b>-116.761</b>	<b>106.137</b>

Die Position „sonstige immaterielle Vermögenswerte“ setzt sich wie folgt zusammen:

#### Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Fondsverwalterverträge	91.168	105.663
PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	51.691	56.894
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP	15.760	20.944
PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	19.504	20.971
Sonstige	4.212	6.854
<b>Sonstige immaterielle Vermögenswerte</b>	<b>575</b>	<b>475</b>
<b>Gesamt</b>	<b>91.742</b>	<b>106.137</b>

Im Berichtsjahr wurden insgesamt Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge in Höhe von 15.763 Tsd. EUR (2020: 24.442 Tsd. EUR) und auf Lizenzen in Höhe von 119 Tsd. EUR (2020: 49 Tsd. EUR) vorgenommen. Im Zuge von Werthaltigkeitstests der Fondsverwalterverträge zum 31. Dezember 2021 wurden aufgrund von Abverkäufen und Beendigung von Fonds außerplanmäßige Abschreibungen von drei (2020: drei) Fondsverwalterverträgen in Höhe von 4.423 Tsd. EUR (2020: 5.002 Tsd. EUR) vorgenommen. Die positiven Währungseffekte von 1.279 Tsd. EUR (2020: -1.743 Tsd. EUR) kommen im Wesentlichen aus der stichtagsbedingten Währungsumrechnung der Fondsverwalterverträge der PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP.

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 25 Jahre) der Fondsverträge. Da deren Verlauf im Voraus nicht sicher bestimmt werden kann, wurde die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Die Abschreibungsdauer und die Abschreibungsmethode werden mindestens zum Ende jeder Berichtsperiode überprüft.

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

## 4.4 Software

### Software

	2021			2020		
Tsd. EUR	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>43.347</b>	<b>-26.744</b>	<b>16.603</b>	<b>32.860</b>	<b>-22.534</b>	<b>10.326</b>
Zugänge	2.030	-4.286	-2.257	10.455	-4.230	6.225
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Abgänge	-1.370	1.221	-149	-20	20	0
Währungsänderung	6	-0	6	52	-1	51
<b>Stand 31.12.</b>	<b>44.013</b>	<b>-29.809</b>	<b>14.204</b>	<b>43.347</b>	<b>-26.744</b>	<b>16.603</b>

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

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Erworbene Software wird über drei bis zehn Jahre abgeschrieben. Liegen Hinweise vor, erfolgt darüber hinaus – wie für die sonstigen immateriellen Vermögenswerte – eine Überprüfung auf Wertminderung (siehe hierzu vorangegangenes Kapitel)

## 4.5 Leasingverhältnisse

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

### 4.5.1 Leasingnehmer

Die Klassen der den Leasingverhältnissen zugrunde liegende Vermögenswerte betreffen:

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

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

### 4.5.2 Nutzungsrechte

Die Nutzungsrechte stellen sich wie folgt dar:

#### Nutzungsrechte

	2021			2020		
Tsd. EUR	Anschaffungs-kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	44.750	-18.844	25.906	34.935	-9.946	24.988
Zugänge	19.386	-11.541	7.845	11.565	-10.428	1.137
Abgänge	-676	525	-151	-1.452	1.450	-1
Währungsänderung	326	-157	169	-298	81	-218
Stand 31.12.	63.786	-30.017	33.770	44.750	-18.844	25.906

#### Nutzungsrechte nach Anlagenklasse

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Mietverträge für Geschäfts- und Büroräume	31.876	23.576	35,2%
KFZ	1.480	1.421	4,2%
IT	414	909	-54,5%
Gesamt	33.770	25.906	30,4%

In 2021 stiegen die Nutzungsrechte aufgrund von Mietvertragsverlängerungen sowie neu abgeschlossenen Mietverträgen.

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 31.12.2021

Tsd. EUR	Buchwert	Gesamtbetrag	2022	2023 - 2026	2027+
Leasingverbindlichkeiten	34.367	35.273	9.778	17.570	7.925

#### Fälligkeiten der nicht diskontierten Leasingverbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2020

Tsd. EUR	Buchwert	Gesamtbetrag	2021	2022 - 2025	2026+
Leasingverbindlichkeiten	26.197	26.763	8.590	15.161	3.013

Die Leasingverbindlichkeit bemisst sich als der Barwert der Leasingzahlungen, die während der Laufzeit des Leasingverhältnisses gezahlt werden. Verlängerungsoptionen und unbefristete Mietverträge, die eine Einschätzung der Laufzeit des Leasingverhältnisses erfordern, sind vor allem bei Anmietverträgen von Büroräumen vorhanden. Diese Einschätzung wird bei Beginn des Leasingverhältnisses vorgenommen und fortlaufend bzw. bei einer Änderung der maßgeblichen Faktoren für die Beurteilung, ob eine Verlängerungs- oder Kündigungsoption hinreichend sicher ausgeübt wird, evaluiert und gegebenenfalls angepasst. Abgezinst werden die Leasingzahlungen im PATRIZIA Konzern mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz. Der Grenzfremdkapitalzinssatz orientiert sich an dem Zinssatz, den das Unternehmen unter vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen für eine Mittelaufnahme zum Zweck des Erwerbs eines Vermögenswerts von ähnlichem Wert heranziehen müsste. Auf Portfolien ähnlich ausgestalteter Leasingverträge (z. B. ähnliche Vermögenswerte, ähnliche Restlaufzeiten, ähnliches wirtschaftliches Umfeld) wird ein einheitlicher Abzinsungssatz angewendet.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen:

- feste Zahlungen, einschließlich de facto fester Zahlungen,
- variable Leasingzahlungen, die an einen Index oder (Zins-)Satz gekoppelt sind, erstmalig bewertet anhand des am Bereitstellungsdatum gültigen Indexes bzw. (Zins-)Satzes,
- Beträge, die aufgrund einer Restwertgarantie voraussichtlich zu zahlen sind, und
- den Ausübungspreis einer Kaufoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, Leasingzahlungen für eine Verlängerungsoption, wenn der Konzern hinreichend sicher ist, diese auszuüben, sowie Strafzahlungen für eine vorzeitige Kündigung des Leasingverhältnisses, es sei denn, der Konzern ist hinreichend sicher, nicht vorzeitig zu kündigen.

In der Folgebewertung wird die Leasingverbindlichkeit mittels Effektivzinsmethode und unter Berücksichtigung der getätigten Leasingzahlungen fortgeschrieben.

Leasingverbindlichkeiten werden neu bewertet, wenn sich die künftigen Leasingzahlungen aufgrund einer Index- oder (Zins-)Satzänderung verändern, wenn der Konzern seine Schätzung zu den voraussichtlichen Zahlungen im Rahmen einer Restwertgarantie anpasst, wenn der Konzern seine Einschätzung über die Ausübung einer Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption ändert oder sich eine de facto feste Leasingzahlung ändert. Bei einer solchen Neubewertung der Leasingverbindlichkeit wird eine entsprechende Anpassung des Buchwertes des Nutzungsrechtes vorgenommen bzw. wird diese erfolgswirksam vorgenommen, wenn sich der Buchwert des Nutzungsrechtes auf null verringert hat.

Für kurzfristige (Laufzeit 12 Monate) und geringwertige Leasingverhältnisse (zugrunde liegender einzelner Vermögenswert mit Neuwert von weniger als 5 TEUR) 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	2021	2020	Veränderung
Abschreibung Nutzungsrechte	-11.541	-10.428	10,7%
Zinsaufwand Leasingverbindlichkeiten	-268	-255	4,8%
Aufwand für kurzfristige und geringwertige Leasingverhältnisse	-2.285	-489	367,5%
Erträge aus Untermietverhältnissen	223	56	299,1%
<b>Gesamtsumme</b>	<b>-13.870</b>	<b>-11.117</b>	<b>24,8%</b>

Die Abschreibungen der Nutzungsrechte teilt sich wie folgt auf:

##### Abschreibung Nutzungsrechte

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Anmietverträge für Geschäfts- und Büroräume	8.452	8.618	-1,9%
KFZ-Verträge	1.085	1.070	1,4%
IT-Verträge	550	740	-25,7%
Außerplanmäßige Abschreibung auf Anmietverträge	1.454	0	n.a.
<b>Gesamt</b>	<b>11.541</b>	<b>10.428</b>	<b>10,7%</b>

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich in der Berichtsperiode auf 13.520 Tsd. EUR (2020: 10.807 Tsd. EUR).

#### 4.5.5 Leasinggeber

Im Rahmen der Einstufung des Leasingverhältnisses nimmt der Konzern eine Gesamteinschätzung vor, ob das Leasingverhältnis im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum an dem zugrunde liegenden Vermögenswert verbunden sind, überträgt. Ist dies der Fall, wird das Leasingverhältnis als Finanzierungsleasing eingestuft, andernfalls wird es als Operating-Leasingverhältnis eingestuft. Im Rahmen dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern bestimmte Indikatoren, wie zum Beispiel, ob das Leasingverhältnis den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswertes umfasst. In der Regel liegen im PATRIZIA Konzern Operating-Leasingverhältnisse vor. Diese resultieren grundsätzlich aus als Finanzinvestitionen oder im Vorratsvermögen gehaltenen Immobilien.

Wenn eine Vereinbarung Leasing- und Nichtleasingkomponenten enthält, wendet der Konzern IFRS 15 zur Aufteilung des vertraglich vereinbarten Entgelts an. Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen werden vom Konzern über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear als Ertrag erfasst und separat unter den Umsatzerlösen (siehe Kapitel 4.16) ausgewiesen.

## 4.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen sich zum Abschlussstichtag wie folgt dar:

### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Tsd. EUR	2021	2020
<b>Stand 01.01.</b>	<b>1.838</b>	<b>1.835</b>
Positive Marktwertveränderungen	0	4
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.838</b>	<b>1.838</b>

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

Auf Basis des Fair Values des Gesamtportfolios zum 31. Dezember 2021 ergibt sich ein durchschnittlicher Fair Value von 3.116 EUR (31.12.2020: 3.115 EUR) pro m<sup>2</sup> bzw. ein Miet-Multiplikator von 21 (2020: 21) bezogen auf die Sollmiete.

Sämtliche vom Konzern als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden vermietet (siehe Kapitel 4.5 Leasingverhältnisse). In der Berichtsperiode wurden aus diesen unter Berücksichtigung aperiodischer Effekte Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von 116 Tsd. EUR (2020: 157 Tsd. EUR) und ein Materialaufwand in Höhe von 1.734 Tsd. EUR (2020: 1.084 Tsd. EUR) erfasst.

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen selbst zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehende Wertsteigerungen selbst zu realisieren. Die Bewertung erfolgt zum beizulegenden Zeitwert, Wertänderungen beeinflussen das Periodenergebnis des Konzerns. Die Immobilien werden mittels einer detaillierten Projektrechnung intern bewertet. In diese Bewertung fließen als wesentliche Inputfaktoren Vergleichswerte aus Markttransaktionen im Objekt bzw. dem direkten Umfeld sowie Annahmen betreffend Verwertungszeitraum, potenzielle Käufertypen sowie beabsichtigte, noch durchzuführende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ein. Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist daher gemäß der Bewertungshierarchie des IFRS 13 insgesamt der Stufe 3 zuzuordnen. Die bei der Bewertung der Immobilien getroffenen Annahmen könnten sich nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Der beizulegende Zeitwert von Immobilien bestimmt sich neben den in jedem Grundstück bestehenden spezifischen Faktoren auch nach der Entwicklung des Immobilienmarktes sowie der allgemeinen konjunkturellen Lage. Durch auch kurzfristig mögliche Entwicklungen könnte sich der Wert der Immobilienvermögenswerte verringern und die Ertragslage verschlechtern.

## 4.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung

### Betriebs- und Geschäftsausstattung

Tsd. EUR	2021			2020		
	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>17.710</b>	<b>-10.405</b>	<b>7.305</b>	<b>17.261</b>	<b>-11.206</b>	<b>6.056</b>
Zugänge	4.926	-2.237	2.689	3.268	-1.753	1.515
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Abgänge	-1.513	1.210	-304	-2.649	2.466	-183
Währungsänderung	129	-82	46	-170	87	-83
<b>Stand 31.12.</b>	<b>21.251</b>	<b>-11.515</b>	<b>9.736</b>	<b>17.710</b>	<b>-10.405</b>	<b>7.305</b>

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

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird über drei bis 13 Jahre abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Liegen Hinweise vor, erfolgt darüber hinaus eine Überprüfung auf Wertminderung. Dabei wird der erzielbare Betrag als der höhere Wert aus Nutzungswert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten ermittelt. Ist der erzielbare Betrag niedriger als der Buchwert, wird die Differenz als Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis erfasst. Wenn der Grund für die Wertminderung weggefallen ist, erfolgt eine erfolgswirksame Wertaufholung.

## 4.8 Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

Die Entwicklung der Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen stellt sich wie folgt dar:

### Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

Tsd. EUR	2021			2020		
	Anschaffungs-kosten	Fortschreibung at equity	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Fortschreibung at equity	Buchwerte
<b>Stand 01.01.</b>	<b>25.486</b>	<b>6.871</b>	<b>32.357</b>	<b>66.830</b>	<b>2.205</b>	<b>69.035</b>
Zugänge	35	3.473	3.509	3.607	7.774	11.381
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	-3.416	0	-3.416
Abgänge	-2.451	-9.696	-12.147	-41.511	-3.109	-44.620
Währungsänderung	29	0	29	-24	0	-24
<b>Stand 31.12.</b>	<b>23.100</b>	<b>647</b>	<b>23.747</b>	<b>25.486</b>	<b>6.871</b>	<b>32.357</b>

Das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen setzt sich wie folgt zusammen:

### Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	6.549	11.396	-42,5%
Evana AG	-1.204	-1.247	3,5%
Cognotekt GmbH	-175	-858	79,6%
control.IT Unternehmensberatung GmbH	-32	-110	71,3%
<b>Gesamt</b>	<b>5.138</b>	<b>9.181</b>	<b>-44,0%</b>

Der Rückgang des Ergebnisses aus der Beteiligung „PATRIZIA Wohnmodul I SICAV-FIS“ begründet sich aus der strategisch fortlaufenden Reduzierung des zugrunde liegenden Portfolios, welche überwiegend im Jahr 2020 erfolgte und positiv zum Ergebnis beigetragen hat.

Die Equity-Methode wird für die konzernbilanzielle Abbildung von Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen angewendet. Dabei wird der Beteiligungsbuchwert entsprechend der Entwicklung des anteiligen Eigenkapitals des Beteiligungsunternehmens quartalsweise fortgeschrieben. Der Anteil an einem at-equity-bilanzierten Unternehmen ist der Buchwert der Beteiligung zuzüglich sämtlicher langfristiger Anteile, die dem wirtschaftlichen Gehalt nach der Nettoinvestition des Eigentümers zuzuordnen sind. Die Ersterfassung erfolgt zu Anschaffungskosten. Dabei werden die Anschaffungskosten für die erworbenen Anteile dem auf sie entfallenden neubewerteten Eigenkapital gegenübergestellt. Ein etwaiger Unterschiedsbetrag wird als Geschäfts- oder Firmenwert bzw. als Gewinn aus dem Erwerb zu einem Preis unter dem Marktwert behandelt. In den Folgeperioden wird der Beteiligungsbuchwert um die anteilige Eigenkapitalveränderung beim assoziierten Unternehmen fortentwickelt. Der Anteil von PATRIZIA am Ergebnis des at-equity bilanzierten Unternehmens nach Erwerb wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die kumulierten Veränderungen nach dem Erwerbszeitpunkt erhöhen bzw. vermindern den Beteiligungsbuchwert. Entsprechen die der PATRIZIA zurechenbaren Verluste eines at-equity-bilanzierten Unternehmens dem Wert des Anteils an diesem Unternehmen oder übersteigen diesen, werden keine weiteren Verlustanteile erfasst. Vom Beteiligungsunternehmen empfangene Ausschüttungen vermindern den Buchwert der Anteile.

Zudem überprüft PATRIZIA an jedem Bilanzstichtag, ob es objektive Hinweise auf eine Wertminderung des Anteils an dem at-equity-bilanzierten Unternehmen gibt. Sind solche Hinweise vorhanden, ermittelt PATRIZIA den Wertminderungsbedarf als Differenz zwischen dem erzielbaren Betrag und dem Buchwert des at-equity-bilanzierten Unternehmens. Wertminderungen werden erfolgswirksam in der Position „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen“ erfasst. Erfasste Wertminderungen beziehen sich dabei auf den Beteiligungsbuchwert am at-equity-bilanzierten Unternehmen als Ganzes und werden nicht einzelnen Vermögenswerten bzw. einem allfällig enthaltenen Firmenwert zugeordnet, sodass in Folgeperioden eine erfolgswirksame Wertaufholung bis maximal zum gesamten ursprünglichen Beteiligungsbuchwert vor Wertminderung erfolgen kann.

Zum Zeitpunkt des Verlusts von maßgeblichem Einfluss auf das assoziierte Unternehmen werden jegliche verbleibenden Anteile zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Differenz zwischen dem Buchwert des assoziierten Unternehmens und dem

beizulegenden Zeitwert des verbleibenden Anteils, zuzüglich eines Veräußerungserlöses, wird erfolgswirksam, unter den Abschreibungen, erfasst (siehe Kapitel 4.24).

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

#### Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

Gesellschaft	Sitz	Anteil	2021	2020
			Buchwerte Tsd. EUR	Buchwerte Tsd. EUR
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	10,10%	18.203	23.871
Evana AG	Saarbrücken	20,46%	3.116	3.596
Cognotekt GmbH	Köln	35,67%	455	2.914
control.IT Unternehmensberatung GmbH	Bremen	10,00%	1.526	1.557
ASK PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester	50,00%	447	418

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem PATRIZIA die Möglichkeit hat, maßgeblichen Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik auszuüben. Ein maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn ein direkter oder indirekter Stimmrechtsanteil von mindestens 20% an einem anderen Unternehmen gehalten wird. Obwohl PATRIZIA an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS lediglich 10,10% und an der control.IT Unternehmensberatung GmbH lediglich 10,00% hält, liegt maßgeblicher Einfluss vor. Das Aktienkapital der WohnModul I SICAV-FIS ist in zwei Aktienklassen A und B unterteilt. Der PATRIZIA AG 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 aber jedenfalls gegeben. Bei Control IT liegen zahlreiche gesellschaftsvertragliche Sonderregelungen vor, bei denen in einer Gesamtwürdigung der einzelnen Faktoren davon auszugehen ist, dass ein maßgeblicher Einfluss gegeben ist. Andererseits ist die Maßgeblichkeitsvermutung widerlegbar, wenn trotz eines Stimmrechtsanteils von 20% und mehr durch vertragliche Regelungen eine Einflussnahme auf die ausübbarer Geschäfts- und Firmenpolitik ausgeschlossen ist und die ausübbarer Rechte lediglich Schutzrechte darstellen. PATRIZIA hält 28,3% des Kommanditkapitals einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) und 30,0% der Anteile der dazu gehörenden Komplementär-GmbH. Ein maßgeblicher Einfluss besteht nicht, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht. Die Anteile an dieser Projektentwicklungsgesellschaft werden in der Position „Beteiligungen“ ausgewiesen und zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (siehe Kapitel 4.1.2).

Bei der Ask PATRIZIA (GQ) LLP handelt es sich um ein Gemeinschaftsunternehmen für eine Immobilien-Projektentwicklung in Newcastle/Gateshead im Norden Großbritanniens. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine Vereinbarung, bei der die Parteien gemeinsam Beherrschung ausüben und gemeinsame Rechte am Nettovermögen haben. Gemeinschaftliche Führung ist nur dann gegeben, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

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

**PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS**

Strategie der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS ist vorwiegend der Ankauf von Projektentwicklungen und Revitalisierungsbeständen. Als Exitstrategie ist der Blockverkauf genauso vorgesehen wie die Einzelprivatisierung. Im Rahmen ihrer Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS unterliegt die PATRIZIA den üblichen immobilien-spezifischen Risiken wie der Marktentwicklung bei Wohnungsprivatisierungen und Projektentwicklungen, aber auch Zinsniveauschwankungen.

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

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

Tsd. EUR	2021	2020
Kurzfristige Vermögenswerte	262.573	445.708
Langfristige Vermögenswerte	1.195	3.820
Kurzfristige Schulden	82.597	61.993
Langfristige Schulden	0	146.593
Umsatzerlöse	16.950	27.966
Jahresergebnis	64.164	117.244
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	64.164	117.244

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Gewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt im Berichtszeitraum 6.481 Tsd. EUR (2020: 11.842 Tsd. EUR).

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

Tsd. EUR	2021	2020
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens <sup>1</sup>	184.087	239.142
Beteiligungsquote des Konzerns	10,10%	10,10%
Sonstige Anpassungen	-390	-282
<b>Buchwert der Konzernbeteiligung</b>	<b>18.203</b>	<b>23.871</b>

<sup>1</sup> Das Nettovermögen des assoziierten Unternehmens ist um die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter bereinigt.

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

In der Berichtsperiode wurden aus der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA AG Kapitalrückführungen in Höhe von 2.451 Tsd. EUR (2020: 41.590 Tsd. EUR) durchgeführt. Darüber hinaus haben im Geschäftsjahr 2021 Ausschüttungen aus der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA AG in Höhe von 9.696 Tsd. EUR (2020: 3.030 Tsd. EUR) stattgefunden. Die Kapitalrückführungen und Ausschüttungen wurden jeweils erfolgsneutral gegen die Beteiligung an assoziierten Unternehmen erfasst.



## Evana AG

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

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

Die zusammengefassten Finanzinformationen zur Evana AG sind nachfolgend angegeben.

### Zusammengefasste Finanzinformationen der Evana AG

Tsd. EUR	2021	2020
Kurzfristige Vermögenswerte	1.940	2.051
Langfristige Vermögenswerte	67	383
Kurzfristige Schulden	996	630
Langfristige Schulden	0	0
Umsatzerlöse	3.020	1.733
Jahresergebnis	-5.259	-4.478
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-5.259	-4.478

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Verlust der Evana AG beträgt im Berichtszeitraum -1.076 Tsd. EUR (2020: -1.119 Tsd. EUR).

### Überleitungsrechnung von den dargestellten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligung an der Evana AG

Tsd. EUR	2021	2020
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	2.036	3.465
Beteiligungsquote des Konzerns	20,46%	25,01%
Geschäfts- oder Firmenwert	2.964	2.964
Sonstige Anpassungen	-265	-235
<b>Buchwert der Konzernbeteiligung</b>	<b>3.116</b>	<b>3.596</b>

Im Geschäftsjahr wurde bei der Evana AG eine Erhöhung des Grundkapitals beschlossen. Durch die Verwässerung veränderten sich die Anteile an der Beteiligung auf 20,46% (2020: 25,01%).

Im Geschäftsjahr erfolgte zusätzlich zur Ergebnisfortschreibung der at-equity Beteiligung eine Zuschreibung in Höhe von 709 Tsd. EUR. Die Zuschreibung ist begrenzt auf die in 2020 erfasste außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 709 Tsd. EUR).

### Cognotekt GmbH

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

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

Die zusammengefassten Finanzinformationen zur Cognotekt GmbH sind nachfolgend angegeben.

#### Zusammengefasste Finanzinformationen der Cognotekt GmbH

Tsd. EUR	2021	2020
Kurzfristige Vermögenswerte	748	1.175
Langfristige Vermögenswerte	1.024	1.024
Kurzfristige Schulden	355	498
Langfristige Schulden	1.250	1.250
Umsatzerlöse	190	757
Jahresergebnis	-4.571	-4.081
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-4.571	-4.081

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Verlust der Cognotekt GmbH beträgt im Berichtszeitraum -1.631 Tsd. EUR (2020: -824 Tsd. EUR).

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

Tsd. EUR	2021	2020
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	167	451
Beteiligungsquote des Konzerns	35,67%	35,67%
Geschäfts- oder Firmenwert	3.549	3.549
Sonstige Anpassungen	-3.153	-796
Buchwert der Konzernbeteiligung	455	2.914

Im Geschäftsjahr wurde die at-equity Beteiligung auf den niedrigeren beizulegenden Wert um 2.284 Tsd. EUR (2020: 698 Tsd. EUR) außerplanmäßig abgeschrieben.

**control.it Unternehmensberatung GmbH**

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

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

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

Tsd. EUR	2021	2020
Kurzfristige Vermögenswerte	8.051	7.597
Langfristige Vermögenswerte	899	584
Kurzfristige Schulden	845	614
Langfristige Schulden	568	457
Umsatzerlöse	7.321	6.305
Jahresergebnis	-5	-639
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-5	-639

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Ergebnis der control.IT Unternehmensberatung GmbH beträgt im Berichtszeitraum -1 Tsd. EUR (2020: -64 Tsd. EUR).

In der Berichtsperiode haben Ausschüttungen aus der control.IT Unternehmensberatung GmbH an die PATRIZIA AG in Höhe von insgesamt 79 Tsd. EUR (2020: 79 Tsd. EUR) stattgefunden. Die Ausschüttungen wurden jeweils erfolgsneutral gegen die Beteiligung an assoziierten Unternehmen erfasst.

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

Tsd. EUR	2021	2020
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	11.426	11.426
Beteiligungsquote des Konzerns	10,00%	10,00%
Geschäfts- oder Firmenwert	391	391
Sonstige Anpassungen	-8	24
Buchwert der Konzernbeteiligung	1.526	1.557

## 4.9 Vorräte

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

### Vorräte

Tsd. EUR	2021	2020
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	154.000	1.683
Immobilien in der Entwicklungsphase	15.795	12.964
<b>Gesamt</b>	<b>169.796</b>	<b>14.647</b>

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

Die Veränderung der Vorräte in Höhe von 155.149 Tsd. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang von Immobilien zum Zwecke der Ausplatzierung über Publikumsfonds in Höhe von 126.515 Tsd. EUR sowie dem Erwerb einer Immobilie im Rahmen des Erwerbs der SKD13 TMK in Höhe von 27.014 Tsd. EUR.

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

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

## 4.10 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

### Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nach Verrechnung eigener Aktien in Höhe von 3.731.301 EUR (31.12.2020: 2.668.545 EUR) zum Bilanzstichtag 88.620 Tsd. EUR (31.12.2020: 89.683 Tsd. EUR) und ist in 88.620.175 auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms vom 12. Mai bis zum 23. Dezember 2021 hat die PATRIZIA AG insgesamt 1.062.756 Aktien zu einem Durchschnittskurs von EUR 22,09 (inkl. Transaktionskosten) pro Aktie und in einem Gesamtvolumen von 23.476 Tsd. EUR zurückgekauft. Zu den Angaben der Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien siehe zusammengefassten Lagebericht Kapitel 3.1.

Direktes Mutterunternehmen der PATRIZIA AG ist die First Capital Partner GmbH. Mutterunternehmen der First Capital Partner GmbH und somit ultimates Mutterunternehmen der PATRIZIA AG ist die we holding GmbH & Co. KG. Die First Capital Partner GmbH ist im Vergleich zum 31.12.2020 unverändert mit einer Beteiligung von 47.844.484 Stückaktien, dies entspricht einem Anteil von 51,81%, an der PATRIZIA AG beteiligt.

### Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage veränderte sich aufgrund des Aktienrückkaufprogramms in Höhe von -22.442 Tsd. EUR, dem Ansatz von anteilsbasierter Vergütung (IFRS 2) in Höhe von 1.402 Tsd. EUR sowie sonstigen Anpassungen in Höhe von -18.879 Tsd. EUR (vgl. Ausführungen in Kapitel 4.1.9) von 129.751 Tsd. EUR auf 89.831 Tsd. EUR zum 31. Dezember 2021.

### Gewinnrücklagen

Die unter den Gewinnrücklagen ausgewiesene gesetzliche Rücklage in Höhe von 505 Tsd. EUR zum 31. Dezember 2021 hat sich gegenüber der Vorperiode nicht verändert.

### Eigene Aktien

In der Berichtsperiode erhöhten sich nach Beendigung des Aktienrückkaufprogramms zum 23. Dezember 2021 insgesamt zur Vergleichsperiode die Anzahl der eigenen Aktien um 1.062.756 Stück auf 3.731.301 Stück und deren Gesamtwert um 23.476.280 EUR auf 73.102.645 EUR.

#### Eigene Aktien

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR <sup>1</sup>	Gesamtwert in EUR
<b>Stand zum 01.01.2021</b>	<b>2.668.545</b>		<b>49.626.365</b>
Aktienrückkaufprogramm	1.062.756	22,09	23.476.280
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>3.731.301</b>		<b>73.102.645</b>

<sup>1</sup> Inkl. Transaktionskosten

### Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn erhöhte sich zum 31. Dezember 2021 von 900.507 Tsd. EUR auf 921.720 Tsd. EUR.

Im Berichtsjahr wurde eine Bardividende in Höhe von 26.682 Tsd. EUR (2020: 26.008 Tsd. EUR) an die Aktionäre der Gesellschaft ausgeschüttet. Der Betrag pro Aktie beträgt für das Geschäftsjahr 2020 0,30 EUR (Geschäftsjahr 2019: 0,29 EUR).

### Nicht-beherrschende Gesellschafter

Zum 31. Dezember 2021 bestanden Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter in Höhe von 35.694 Tsd. EUR (31.12.2020: 32.265 Tsd. EUR).

In der Berichtsperiode wurde den nicht-beherrschenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von 3.912 Tsd. EUR (31.12.2020: 2.975 Tsd. EUR) zugewiesen.

Bis zum 31. Dezember 2021 sind Ergebnisanteile durch nicht-beherrschende Gesellschafter in Höhe von 1.033 Tsd. EUR (31.12.2020: 1.001 Tsd. EUR) entnommen worden. Es handelt sich hierbei um Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter, mit denen zum Teil auch Beschäftigungsverhältnisse bestehen.

## 4.11 Leistungen an den Arbeitnehmer

### 4.11.1 Pensionsverpflichtungen

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

Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt 79 Personen (31.12.2020: 79) über eine leistungsorientierte Zusage. Bei 31 dieser Personen (31.12.2020: 30) handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungsleistungen erhalten.

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

#### Leistungsorientierte Verpflichtung (DBO)

Tsd. EUR	2021	2020
<b>Stand per 01.01.</b>	<b>29.892</b>	<b>27.869</b>
Laufender Dienstzeitaufwand	305	272
Neubewertungen	-3.668	2.304
<i>davon aus der Änderung finanzieller Annahmen</i>	-3.576	2.166
<i>davon aus der Änderung demographischer Annahmen</i>	0	0
<i>davon sonstige Änderungen/erfahrungsbedingte Änderungen</i>	-92	137
Zinsaufwand	86	190
Rentenzahlungen	-747	-742
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>25.868</b>	<b>29.892</b>

#### Planvermögen zum beizulegenden Zeitwert

Tsd. EUR	2021	2020
<b>Stand per 01.01.</b>	<b>313</b>	<b>305</b>
Erträge/Aufwendungen aus dem Planvermögen (ohne Zinsen)	8	6
Zinserträge/Zinsaufwendungen	1	2
Beiträge zum Versorgungsplan/Arbeitgeberbeiträge	0	0
Rentenzahlungen/geleistete Zahlungen	0	0
Unternehmenszusammenschlüsse/Übertragungen	0	0
<b>Stand per 31.12.</b>	<b>322</b>	<b>313</b>

#### Zusammensetzung der Nettoschuld aus leistungsorientierten Plänen

Tsd. EUR	2021	2020
Leistungsorientierte Verpflichtung (DBO)	25.868	29.893
Planvermögen zum beizulegenden Zeitwert	322	313
<b>Nettoschuld</b>	<b>25.546</b>	<b>29.579</b>

#### Versicherungsmathematische Annahmen

%	2021	2020
Diskontierungszinssatz	1,03	0,29
Gehaltstrend	2,25	2,25
Rententrend	1,00/1,65	1,00/1,65



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	31.12.2021		31.12.2020	
		Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Diskontierungszinssatz	+/- 0,50%	-2.111	2.417	-2.677	3.094
Gehaltstrend	+/- 0,50%	49	-46	72	-68
Rententrend	+/- 0,50%	1.723	-1.571	2.128	-1.932
Lebenserwartung	+/- 1 Jahr	1.446	-1.422	1.797	-1.753

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

Im Geschäftsjahr 2022 rechnet der Konzern mit Zahlungen aufgrund der Pensionsverpflichtungen in Höhe von 791 Tsd. EUR (2021: 734 Tsd. EUR) sowie mit Beiträgen zum Planvermögen in Höhe von 0 Tsd. EUR (2021: 0 Tsd. EUR).

Die durchschnittliche Laufzeit der Pensionsverpflichtungen beträgt 17,2 Jahre (2020: 18,9 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.

#### 4.11.2 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 2021 auf 2.856 Tsd. EUR (2020: 2.781 Tsd. EUR).

Daneben bestehen Versorgungszusagen für den Vorstand im Rahmen einer betrieblichen Versorgungskasse. Diesbezüglich leistet der Konzern festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (Fonds). Aus dieser Versorgungszusage besteht das Risiko einer Subsidiärhaftung für den Konzern, falls der Fonds nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um alle Leistungen in Bezug auf Arbeitsleistungen der Arbeitnehmer in der Berichtsperiode und in früheren Perioden zu erbringen. Die Zusage der Versorgungskasse ist rückversichert. Die Zusage wurde 2003 erteilt. 2021 wurden insgesamt 123 Tsd. EUR (2020: 120 Tsd. EUR) an Beiträgen an die Versorgungskasse für die Vorstände abgeführt. Darüber hinaus wurden für drei Vorstandsmitglieder Zuschüsse zu einem Versorgungsplan in eine „Self-Invested Personal Pension“ in Höhe von insgesamt 83 Tsd. EUR (2020: 81 Tsd. EUR) gezahlt.

## 4.12 Langfristige Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen in Höhe von 3.978 Tsd. EUR (31.12.2020: 0 Tsd. EUR) betreffen Prozessrisiken. Ausgehend von einem Anfangsbestand von 0 Tsd. EUR und Zugängen von 3.978 Tsd. EUR, ergibt sich ein Endbestand von 3.978 Tsd. EUR.

## 4.13 Langfristige Verbindlichkeiten

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 28.515 Tsd. EUR (31.12.2020: 22.340 Tsd. EUR) bestehen im Wesentlichen aus der langfristigen Komponente des Führungskräftebeteiligungsmodells, das im Kapitel 8.1 näher beschrieben wird, der Garantiedividende TRIUVA gegenüber nicht-beherrschende Gesellschafter sowie sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten (vgl. Ausführungen in Kapitel 4.1.9).

Die Veränderung im Geschäftsjahr 2021 resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang der sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von 17.711 Tsd. EUR sowie gegenläufig der erfolgswirksamen Ausbuchung der Verbindlichkeit aus dem Unternehmenserwerb KENZO (PATRIZIA Japan KK) in Höhe von 6.204 Tsd. EUR.

## 4.14 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

### Sonstige Rückstellungen 2021

Tsd. EUR	01.01.2021	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	Zinseffekt	Währungsänderung	31.12.2021
Rückstellungen Prozessrisiken	3.920	2.925	-2.775	-1.368	-17	0	2.685
Rückstellungen Freistellungsverpflichtungen	135	75	0	-72	0	0	138
Leistungen an Arbeitnehmer	4.476	2.991	0	-2.972	0	40	4.534
Rückstellungen aus Reorganisationskosten	578	1.238	-96	-863	-0	-0	856
<b>Gesamt</b>	<b>9.109</b>	<b>7.229</b>	<b>-2.871</b>	<b>-5.275</b>	<b>-17</b>	<b>39</b>	<b>8.213</b>

Die in den sonstigen Rückstellungen aufgeführten Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer bestehen für nicht in Anspruch genommenen Jahresurlaub, Beiträge zur Berufsgenossenschaft und die Schwerbehindertenabgabe.

Die Zuführung in der laufenden Periode in der Position Rückstellungen aus Reorganisationskosten resultieren im Wesentlichen aus der Neuausrichtung der Bereiche Real Estate Development und Fund Services.

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.

## 4.15 Kurzfristige Verbindlichkeiten

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

### Kurzfristige Verbindlichkeiten

Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	2.706	1.995
Vertragsverbindlichkeiten	788	4.783
Sonstige Verbindlichkeiten	93.803	99.080
<b>Gesamt</b>	<b>97.297</b>	<b>105.858</b>

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von weniger als zwölf Monaten. Aufgrund der kurzen Laufzeit bestehen keine wesentlichen Unterschiede zwischen dem Buchwert und dem beizulegenden Zeitwert der Schulden.

Die sonstigen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

### Sonstige Verbindlichkeiten

Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	29.645	23.814
Verbindlichkeiten aus variablen Gehaltsbestandteilen und sonstigen Personalkosten	36.725	38.782
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	12.015	11.316
Verbindlichkeiten aus nachlaufenden Kosten für veräußerte Objekte	1.953	3.768
Verbindlichkeiten für zu leistende Erstattungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Struktur des Harald Portfolios	0	2.349
Verpflichtungen aus laufenden Gerichtsverhandlungen	0	5.337
Zinsen für Darlehen	2.490	2.441
Kreditorische Debitoren	1.220	2.446
Abschluss- und Prüfungskosten	699	1.147
Passive Abgrenzungsposten	45	22
Sonstige	9.011	7.658
<b>Gesamt</b>	<b>93.803</b>	<b>99.080</b>

## 4.16 Steuern

### 4.16.1 Kurzfristige Steueransprüche

Unter den kurzfristigen Steueransprüchen in Höhe von 28.448 Tsd. EUR (31.12.2020: 26.554 Tsd. EUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Erstattungsansprüche aus Kapitalertragsteuer bilanziert.

### 4.16.2 Steuerschulden

In den Steuerschulden sind Verpflichtungen aus Ertragsteuern, Umsatzsteuern sowie weiteren Steuerarten enthalten.

Die Ertragsteuern betreffen im Wesentlichen mit 15.484 Tsd. EUR (31.12.2020: 27.339 Tsd. EUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer und ausländischer Tochtergesellschaften. Daneben sind Verpflichtungen aus Umsatzsteuer, Lohnsteuer sowie weiteren sonstigen Steuern in Höhe von 12.884 Tsd. EUR (31.12.2020: 13.470 Tsd. EUR) erfasst.

### 4.16.3 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.

### 4.16.4 Latente Steuern

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

#### Latente Steuern/Latente Steuerschulden

Tsd. EUR	31.12.2021 aktivisch	31.12.2021 passivisch	31.12.2020 aktivisch	31.12.2020 passivisch
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	335	0	151
Beteiligungen	1.738	80.841	1.776	73.545
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	4.396	905	7.916	86
Fondsverwalterverträge aus Unternehmenszusammenschlüssen	0	26.992	0	30.411
Leasing	0	204	7.678	7.636
Sonstige/ Konsolidierung	1.640	2.300	3.661	3.655
<b>Gesamt</b>	<b>7.774</b>	<b>111.577</b>	<b>21.031</b>	<b>115.484</b>

Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von 2.527 Tsd. EUR (31.12.2020: 50 Tsd. EUR) wurden aufgrund der mangelnden Vorhersehbarkeit der Auflösung der Organschaft keine latenten Steueransprüche angesetzt. Die Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag bei 37 Gesellschaften (31.12.2020: 39 Gesellschaften) ertragsteuerliche Verlust-vorträge in Höhe von 119.703 Tsd. EUR (31.12.2020: 120.427 Tsd. EUR), auf die aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden. Auch diese Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Die temporären Differenzen aus Beteiligungen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern erfasst wurden, belaufen sich auf 149.593 Tsd. EUR (31.12.2020: 203.600 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.

#### 4.16.5 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	2021	2020	Veränderung
Tatsächliche Ertragsteuern	-32.678	-28.433	14,9%
Latente Steuern	-3.221	7.064	-145,6%
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-35.900</b>	<b>-21.369</b>	<b>68,0%</b>

Die latenten Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung resultieren im Wesentlichen aus den temporären Differenzen, die größtenteils durch die Abschreibungen von Fondsverwalterverträgen ausgelöst werden.

#### 4.16.6 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	2021			2020		
	vor Steuern	Steuern	Netto	vor Steuern	Steuern	Netto
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	10.456	0	10.456	-3.272	0	-3.272
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	57.075	-7.515	49.561	58.528	-6.843	51.685
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)	3.676	2.198	5.874	-2.121	0	-2.121
<b>Gesamt</b>	<b>71.208</b>	<b>-5.317</b>	<b>65.891</b>	<b>53.135</b>	<b>-6.843</b>	<b>46.292</b>

#### 4.16.7 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 30,825% (2020: 30,825%) ergibt. Der Ertragsteuersatz setzt sich aus 15% Körperschaftsteuer, hierauf 5,5% Solidaritätszuschlag sowie 15% Gewerbesteuer zusammen:

##### Steuerliche Überleitungsrechnung

Tsd. EUR	2021	2020
<b>IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>87.708</b>	<b>62.047</b>
Darauf erwarteter Ertragsteueraufwand	-27.036	-19.126
Steuerbegünstigung von Beteiligungserträgen	232	5.055
Steuerliche Hinzu- und Abrechnung	-299	-3.635
Steuersatzunterschiede Auslandsgesellschaften	499	1.236
Nichtaktivierung aktiver latenter Steuern auf Verluste	-3.124	-3.380
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	629	1.643
Gewerbesteuereffekte aus beschränkt steuerpflichtigem Einkommen	46	40
Periodenfremde Effekte	-7.743	-3.970
Sonstige Steuereffekte	895	768
<b>Ertragsteuern</b>	<b>-35.900</b>	<b>-21.369</b>
<b>Effektiver Steueraufwand in Prozent</b>	<b>40,9%</b>	<b>34,4%</b>

## 4.17 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

### Umsatzerlöse Länder<sup>1</sup>

Tsd. EUR	Deutschland	Luxemburg	Vereinigtes Königreich	Rest der Welt	Gesamt
<b>2021</b>					
Erlöse aus Management Services	211.683	40.203	44.344	14.690	310.919
Verwaltungsgebühren	128.459	20.087	40.625	10.389	199.561
Leistungsabhängige Gebühren	47.923	12.671	-662	0	59.932
Transaktionsgebühren	35.301	7.444	4.381	4.301	51.427
Verkaufserlöse aus Principal Investments	-32	1.509	0	0	1.477
Mieterlöse	1.417	873	5	939	3.234
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	160	-293	774	3	645
Sonstige	900	165	671	151	1.888
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>214.129</b>	<b>42.457</b>	<b>45.794</b>	<b>15.783</b>	<b>318.163</b>
<b>2020</b>					
Erlöse aus Management Services	161.965	72.918	43.950	13.671	292.503
Verwaltungsgebühren	111.880	23.166	38.836	10.021	183.904
Leistungsabhängige Gebühren	26.839	33.591	0	78	60.508
Transaktionsgebühren	23.246	16.160	5.113	3.572	48.091
Verkaufserlöse aus Principal Investments	-139	3.885	0	0	3.746
Mieterlöse	532	355	0	2.613	3.500
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	32	240	683	0	955
Sonstige	60	151	690	88	989
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>162.451</b>	<b>77.548</b>	<b>45.323</b>	<b>16.372</b>	<b>301.693</b>

<sup>1</sup> Die Erlöse aus Management Services wurden zusätzlich untergliedert. Das Vorjahr wurde aus Gründen der Vergleichbarkeit ebenso angepasst.

Die geografische Zuordnung erfolgt auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit.

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

### 4.17.1 Erlöse aus Management Services

Die Erlöse aus Management Services unterteilen sich regelmäßig wie folgt:

#### Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)

Verwaltungsgebühren enthalten die Vergütungen für immobilienbezogene Dienstleistungen wie Asset-, Fund- und Portfoliomanagement sowie Dienstleistungen bei der Steuerung von Projektentwicklungen im Kundenauftrag. Diese werden in der Regel monatlich/vierteljährlich verrechnet und sind in hohem Maße wiederkehrend. Die Verwaltungsgebühren basieren im Regelfall auf dem Fondsvolumen zum Monatsende, welches in Abhängigkeit von den regelmäßig durch externe Gutachter festgestellten Marktwerten der Vermögenswerte (im Wesentlichen Immobilien) schwanken. Eventuelle Unsicherheiten im Hinblick auf die Gegenleistung sind in der Regel mit der Feststellung des Fondsvolumens zum Monatsende behoben. Die Dienstleistung wird zeitraumbezogen erbracht. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 199.561 Tsd. EUR vereinnahmt (2020: 183.904 Tsd. EUR). Das Wachstum von 8,5% ist in der Hauptsache auf organisches Wachstum der Assets under Management und die Gewinnung neuer Mandate zurückzuführen.

#### Leistungsabhängige Gebühren

##### (ohne Ergebnis aus Beteiligungen, ohne operatives Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9))

Leistungsabhängige Gebühren erhält PATRIZIA unter anderem, wenn das Investmentvehikel sich besser als seine Benchmark entwickelt, hat bzw. wenn definierte Zielrenditen überschritten werden. Die leistungsabhängige Gebühr wird zeitpunktbezogen erfasst, kann dabei ein Jahr oder auch mehrere Jahre umfassen und stellt eine variable Gegenleistung dar, deren Bemessung mit Unsicherheiten behaftet sein kann. Bis die Unsicherheit wegfällt (i.d.R. bis die Überrendite gegenüber der Benchmark bzw. der definierten Zielrendite final feststeht) erfasst PATRIZIA nur jenen Teil der variablen Gegenleistung als Umsatzerlös, für den es hochwahrscheinlich ist, dass es nicht mehr zu einer signifikanten Stornierung kommen wird. Dies wäre bei einer jährlichen Performance-Periode spätestens am Ende des Jahres der Fall, bei mehrjährigen Betrachtungszeiträumen entsprechend später. Aufgrund von möglichen Rückerstattungsvereinbarungen (sogenannter „Clawback“) kann selbst eine bereits erhaltene



leistungsabhängige Gebühr noch mit Unsicherheit behaftet sein. Dies ist dann der Fall, wenn PATRIZIA damit rechnen muss, dass sie die gezahlte leistungsabhängige Gebühr ganz oder teilweise bei zukünftiger Minderperformance zurückerstattet werden muss. Aus diesem Grund wird eine vertragliche Verbindlichkeit in der Höhe eingestellt, die dem erwarteten Rückerstattungsbetrag entspricht (Rückerstattungsverpflichtung). Dieser bemisst sich nach der zukünftig höchstwahrscheinlich zu erwartenden Leistung eines Portfolios, unter Berücksichtigung der für bisherige Leistungen bereits erhaltenen Gegenleistungen.

Aufgrund der kontinuierlich guten Entwicklung des von PATRIZIA verwalteten Immobilienvermögens, blieben auch die leistungsabhängigen Gebühren trotz des schwierigen Marktumfelds auf einem hohen Niveau bei 59.932 Tsd. EUR und leisteten damit, ähnlich wie in 2020 (-1,0%), einen stabilen Beitrag zum operativen Ergebnis (2020: 60.508 Tsd. EUR).

### Transaktionsgebühren

Transaktionsgebühren werden für Leistungen im Zusammenhang mit dem Ankauf und der Veräußerung von Assets bzw. Anteilen an diesen vereinnahmt. Im Falle der Transaktionsgebühren liegen in der Regel Leistungsverpflichtungen vor, die zu einem bestimmten Zeitpunkt erfüllt werden (zeitpunktbezogen), nämlich mit dem Ankauf oder dem Verkauf der Assets bzw. Portfolien. In einigen Fällen können auch hier leistungsabhängige Gegenleistungen zum Tragen kommen, wenn der Verkaufserlös eine bestimmte Benchmark überschreitet. Da dies mit Durchführung der Transaktion idR bereits feststeht, sind mit diesen variablen Gegenleistungen keine wesentlichen Unsicherheiten verbunden.

Diese Gebühren betrugen im abgelaufenen Jahr 51.427 Tsd. EUR (2020: 48.091 Tsd. EUR; 6,9%). Dabei sind den Ankäufen 38.580 Tsd. EUR (2020: 31.932 Tsd. EUR; 20,8%) und den Verkäufen 12.846 Tsd. EUR (2020: 16.160 Tsd. EUR; -20,5%) zuzurechnen.

### Weitere Ausführungen

Die Leistungsverpflichtungen aus Management Services sind eigenständig abgrenzbar, da für den Investor aus der Erfüllung einer Leistungsverpflichtung in der Regel ein eigenständiger Nutzen entsteht und die zugesagten Leistungen von den übrigen Leistungen des gleichen Vertrages trennbar sind. Die Erlöserfassung von Erlösen aus Management Services erfolgt mit der Leistungserbringung. Rechnungen für Verwaltungsgebühren sind in der Regel innerhalb von 14 Tagen zahlbar, Rechnungen für Transaktionsgebühren in der Regel innerhalb von 0–60 Tagen. Verkaufserlöse aus Principal Investments werden erfasst, wenn die Verfügungsmacht über die Immobilien an den Käufer übergegangen ist.

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

#### 4.17.2 Erlöse aus Nebenkosten

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

#### 4.17.3 Mieterlöse

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2021 Leasingerträge (Mieterträge) gemäß IFRS 16 in Höhe von 3.234 Tsd. EUR generiert (2020: 3.500 Tsd. EUR).

#### 4.17.4 Erlöse aus den Verträgen mit Kunden

Die Verteilung der Erlöse aus Verträgen mit Kunden hinsichtlich des Zeitpunkts der Erlösrealisierung stellt sich wie folgt dar:

##### Verteilung der Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Tsd. EUR	2021	2020
Zu einem Zeitpunkt übertragene Produkte/Services	112.836	112.346
Über einen Zeitraum übertragene Produkte/Services	202.093	185.848
<b>Erlöse aus Verträgen mit Kunden</b>	<b>314.929</b>	<b>298.194</b>

#### 4.17.5 Vertragssalden

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über Forderungen, Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden.

##### Vertragssalden

Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	162.157	145.543
Vertragsverbindlichkeiten	788	4.783

Andere Vertragsvermögenswerte, d. h. bereits erbrachte und noch nicht fakturierte Leistungen, zu Beginn und zum Ende des Geschäftsjahres ergaben sich nicht.

Die Vertragsverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die von Kunden erhaltenen Anzahlungen im Zusammenhang mit Leistungsabhängigen Gebühren. Der zum Ende der Vorperiode ausgewiesene Betrag in Höhe von 4.783 Tsd. EUR wurde im Geschäftsjahr 2021 überwiegend als Umsatz erfasst. Die zum Bilanzstichtag bestehenden Vertragsverbindlichkeiten haben eine erwartete Laufzeit von einem Jahr oder weniger.

#### 4.18 Bestandsveränderungen

Die bilanziellen Auswirkungen des Verkaufs sowie der Renovierungs- und Baukosten von zum Verkauf bestimmten Immobilien werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen.

#### 4.19 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

##### Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Erträge aus entfallenen Verpflichtungen	9.960	8.074	23,4%
Erträge aus Sachbezügen	918	1.047	-12,3%
Versicherungsentschädigungen	4	10	-54,7%
Erträge aus Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten und Transaktionskosten und Schadensersatzleistungen	205	932	-78,0%
Erlöse aus Verkäufen von Finanzanlagen	43	95	-54,6%
Erträge aus einem Unternehmenserwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	0	3.858	-100,0%
Übrige	9.897	2.506	294,9%
<b>Gesamt</b>	<b>21.027</b>	<b>16.522</b>	<b>27,3%</b>

Die Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von sonstigen Steuerrückstellungen in Höhe von 3.736 Tsd. EUR (2020: 1.377 Tsd. EUR), restliche Urlaubsansprüche und Abrechnung von Tantiemen in Höhe von 2.170 Tsd. EUR (2020: 3.638 Tsd. EUR) sowie aus der Auflösung von Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von 1.689 Tsd. EUR (2020: 2.683 Tsd. EUR).

In der Position „Übrige“ sind im Wesentlichen entfallene Earn-Out Verbindlichkeiten im Rahmen des Erwerbs von Kenzo in Höhe von 6.204 Tsd. EUR (2020: 0 Tsd. EUR) sowie Erstattungen von Grunderwerbsteuer in Höhe von 1.768 Tsd. EUR (2020: 0 Tsd. EUR) enthalten. Im Vorjahr waren zudem Zahlungen aus sonstigen Vermittlungsgebühren in Höhe von 531 Tsd. EUR sowie Erträge aus sonstigen Weiterbelastungen in Höhe von 462 Tsd. EUR enthalten.

Die Erträge aus der Position Erträge aus dem Unternehmenserwerb zu einem Preis unter dem Marktwert in 2020 resultieren aus dem Erwerb der Silver Swan C 2018 S.à r.l. in Höhe von 3.858 Tsd. EUR.

## 4.20 Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkten Kosten und setzt sich wie folgt zusammen:

### Materialaufwand

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Renovierungs- und Baukosten	2.400	1.411	70,0%
Nebenkosten	1.480	2.151	-31,2%
Instandhaltungskosten	1	5	-77,6%
<b>Gesamt</b>	<b>3.881</b>	<b>3.568</b>	<b>8,8%</b>

## 4.21 Aufwand für bezogene Leistungen

Die Position Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 17.971 Tsd. EUR (2020: 16.066 Tsd. EUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds in Höhe von 12.458 Tsd. EUR (2020: 13.826 Tsd. EUR), für die die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. Aufgrund der Steigerung des verwalteten Immobilienvermögens bei den Labelfonds und der deutlichen Verteuerung im Dienstleistungssektor erhöhte sich der Aufwand im Vergleich zum Vorjahr um 1.905 Tsd. EUR.

## 4.22 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

### Personalaufwand

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Löhne und Gehälter	122.104	125.427	-2,6%
davon Bewertung von Phantom Shares	-1.221	1.742	-170,1%
davon Verkaufsprovisionen	1.100	1.020	7,9%
davon Aktienbasierte Vergütung	1.393	1.085	28,4%
Sozialabgaben	17.120	18.331	-6,6%
<b>Gesamt</b>	<b>139.224</b>	<b>143.759</b>	<b>-3,2%</b>

In Bezug auf die Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Phantom Shares (LTI) ergab sich im Berichtszeitraum in Korrelation mit dem gefallenem Aktienkurs der PATRIZIA AG ein Ertrag in Höhe von -1.221 Tsd. EUR (2020: 1.742 Tsd. EUR).

Trotz dem notwendigen Bedarf an zusätzlichem Personal in Folge des Wachstums der Assets under Management konnte eine Reduzierung des Personalaufwands erreicht werden, der sich vor allem durch die Reduzierung der variablen Gehälter erklärt. Unter Berücksichtigung der realisierbaren Skaleneffekte durch den Einsatz neuer Technologien wurden zur Stärkung der operativen Leistungsfähigkeit und zum weiteren Ausbau der Service-Qualität im Wesentlichen die produktnahen und strategisch bedeutenden Funktionsbereiche verstärkt.

Für die im Geschäftsjahr 2020 eingeführte anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung für Führungskräfte wurde ein Aufwand in Höhe von 1.393 Tsd. EUR erfasst. Weitere Angaben zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts dieser Vergütungskomponente befinden sich im Kapitel 7.1.2 des Konzernanhangs.

## 4.23 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	28.110	22.348	25,8%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	19.895	17.956	10,8%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	3.490	3.331	4,8%
Sonstige Steuern	2.465	1.638	50,5%
KFZ- und Reisekosten	3.062	4.599	-33,4%
Werbekosten	4.524	3.915	15,6%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	6.122	7.510	-18,5%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	4.801	4.450	7,9%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	1.561	729	114,2%
Kosten für Management Services	2.003	186	975,1%
Freistellungen/Erstattungen	37	572	-93,6%
Spenden	1.209	1.493	-19,0%
Sonstige	10.543	7.951	32,6%
<b>Gesamt</b>	<b>87.822</b>	<b>76.678</b>	<b>14,5%</b>

Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 28.110 Tsd. EUR (2020: 22.348 Tsd. EUR) beinhalten unter anderem:

- Projektbezogene Beratungsleistungen im Rahmen der Digitalisierung sowie Kosten der erstmaligen Prüfung, Erwerb und Einsatz neuer Technologien in Höhe von 4.834 Tsd. EUR (2020: 5.822 Tsd. EUR)
- Kosten für die Beratung im Zusammenhang mit der Einführung des neuen, globalen Konzepts von modernen Arbeitswelten „New Work“ in Höhe von 2.171 Tsd. EUR (2020: 1.545 Tsd. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit der Management-Beratung von BrickVest in Höhe von 1.909 Tsd. EUR (2020: 1.440 Tsd. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Integration von Unternehmen (in 2021: Whitehelm; in 2020: BrickVest) in Höhe von 4.041 Tsd. EUR (2020: 1.752 Tsd. EUR)
- Projektbezogene Beratungsleistungen, die potenzielle Effizienzsteigerung in der operativen Geschäftstätigkeit identifizieren und für die Zukunft realisieren sollen in Höhe von 1.932 Tsd. EUR (2020: 0 Tsd. EUR)

Der Anstieg der IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf resultiert aus dem erhöhten Einsatz von technologischen Innovationen und dem weiteren Ausbau des Digitalisierungsgrades. Diese Position enthält auch Aufwendungen aus Cloud Computing-Verträgen. Dabei wird für eine begrenzte Vertragslaufzeit der Zugriff auf eine Anwendersoftware in einer von einem Anbieter bereitgestellten Cloud-Umgebung gegen Entgelt gewährt („Software-Miete“). Als Vertragskonditionen werden in der Regel das Servicemodell Software as a Service (SaaS) sowie das Bereitstellungsmodell Öffentliche Cloud (public cloud) vereinbart. Unter diesen Voraussetzungen werden Cloud Computing-Vereinbarungen regelmäßig als Dienstleistungsverträge betrachtet und als laufender Aufwand erfasst. Damit zusammenhängende Implementierungskosten werden ebenso grundsätzlich als Aufwand in der Periode erfasst, in der sie anfallen.

Der Anstieg der Position „Sonstige Steuern“ resultiert im Wesentlichen aus geleisteten Umsatzsteuernachzahlungen und Vermögensteuer (Luxemburg) aus den Vorjahren.

Der Anstieg der Kosten für Management Services in 2021 begründet sich im Wesentlichen durch den Zukauf externer Projektmanagement Leistungen im Rahmen der RED Projekte Carossa (1.867 Tsd. EUR).

Der Rückgang der KFZ- und Reisekosten ist auf die Reise- und Kontaktbeschränkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie zurückzuführen.

Die Spenden beinhalten Zuwendungen an gemeinnützige Organisationen, wie der PATRIZIA Foundation. Im Jahr 2018 hatte der Vorstand der Gesellschaft beschlossen, gemeinnützige Organisationen jährlich mit bis zu 1% des operativen Ergebnisses der Gesellschaft zu unterstützen.

## 4.24 Reorganisationserträge/-aufwand

Die in der laufenden Periode erfassten Reorganisationsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Neuausrichtung der Bereiche Real Estate Development und Fund Services. Hierbei handelte es sich überwiegend um Aufwand für Abfindungen, laufende Gehälter während der Freistellungsphase, Sachkosten und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Reorganisation. Nicht mehr benötigte Rückstellungen aus der Reorganisation werden erfolgswirksam aufgelöst.

## 4.25 Zuschreibungen und Abschreibungen

Die Zuschreibungen und Abschreibungen der Position „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen“ setzen sich wie folgt zusammen:

### Zuschreibungen und Abschreibungen

Tsd. EUR	2021	2020	Veränderung
Abschreibungen Fondsverwalterverträge und Lizenzen	15.763	24.442	-35,5%
Abschreibungen Nutzungsrechte	11.541	10.428	10,7%
Abschreibungen auf Software und BGA und andere	6.523	5.983	9,0%
Abschreibungen sonstige Rechte und Werte	119	49	144,6%
Abschreibungen Beteiligung an assoziierten Unternehmen	2.374	1.407	68,8%
Zuschreibung Beteiligung an assoziierten Unternehmen	-709	0	/
<b>Gesamt</b>	<b>35.611</b>	<b>42.309</b>	<b>-15,8%</b>

In den Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge im Segment Management Services sind aufgrund von Abverkäufen und Beendigung von Fonds außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.423 Tsd. EUR (2020: 5.002 Tsd. EUR) enthalten. Zusätzlich wird auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Kapitel 4.3 Sonstige immaterielle Vermögenswerte verwiesen.

Bezüglich Detailinformationen zu den Abschreibungen der Nutzungsrechte wird auf Kapitel 4.5 Leasingverhältnisse verwiesen.

Die Abschreibung auf Beteiligung an assoziierten Unternehmen beinhaltet im Wesentlichen die Wertminderungen auf das at-equity-bilanzierte Unternehmen Cognotek GmbH in Höhe von 2.284 Tsd. EUR (2020: 698 Tsd. EUR). Die Zuschreibung auf Beteiligung an assoziierten Unternehmen beinhaltet die Zuschreibung auf das at-equity-bilanzierte Unternehmen Evana AG in Höhe von 709 Tsd. EUR (siehe hierzu auch Kapitel 4.8).

## 4.26 Ergebnis je Aktie

### Ergebnis je Aktie

Tsd. EUR	2021 bereinigt <sup>1</sup>	2020 bereinigt <sup>1</sup>	2021	2020
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	50.729	37.703	47.896	37.703
Anzahl Aktien <sup>2</sup>	88.620.175	89.682.931	88.620.175	89.682.931
Gewichtete Aktienanzahl unverwässert <sup>2</sup>	89.316.078	90.113.827	89.316.078	90.113.827
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR</b>	<b>0,57</b>	<b>0,42</b>	<b>0,54</b>	<b>0,42</b>
Gewichtete Aktienanzahl verwässert <sup>3</sup>	89.411.218	90.368.023	89.411.218	90.368.023
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR<sup>3</sup></b>	<b>0,57</b>	<b>0,42</b>	<b>0,54</b>	<b>0,42</b>

<sup>1</sup> Bereinigt (in 2021 ohne Reorganisationsaufwand; in 2020 kein Reorganisationsaufwand vorliegend)

<sup>2</sup> Ausstehend nach Aktienrückkauf

<sup>3</sup> Aktienbasierte Vergütung, sofern durch neue Aktien bedient

Der durchschnittliche Marktwert der Aktien für die Berechnung des Verwässerungseffekts von Aktienoptionen basiert auf den notierten Marktpreisen für die Periode, in der die Optionen in Umlauf waren.

Durch die zeitlich gewichteten Aktienrückkäufe in der Berichtsperiode hat sich gemäß IAS 33.19 ff. die gewichtete Aktienanzahl (unverwässert) um 797.749 verringert und die gewichtete Aktienanzahl (verwässert) um 956.805 verringert.

## 5 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gliedert die Geschäftsfelder danach, ob PATRIZIA als Dienstleister oder als Investor agiert. In Anlehnung an die Berichterstattung des Konzerns für Managementzwecke und gemäß der Definition des IFRS 8 „Geschäftssegmente“ wurden nach funktionalen Kriterien zwei Segmente identifiziert: Investments und Management Services.

Das Segment Investments bündelt die Principal Investments (Eigenbestand) und die Beteiligungen.

Das Segment Management Services umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen wie den An- und Verkauf einzelner Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Portfolios (Acquisition und Disposals), die wertorientierte Betreuung von Immobilienbeständen (Asset Management), die strategische Beratung hinsichtlich Investmentstrategie, Portfolioplanung und Allokation (Portfolio Management) sowie die Durchführung komplexer, nicht-standardisierter Investments (Alternative Investments). Über die konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften werden auch auf individuellen Kundenwunsch hin Sondervermögen aufgelegt und verwaltet. Die aus Dienstleistungen generierten Gebühreneinnahmen, sowohl aus den Co-Investments als auch aus dem Drittgeschäft, werden im Segment Management Services ausgewiesen. Darunter fallen auch Beteiligungserträge, die als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen für das Asset Management des Co-Investments Dawonia GmbH gewährt werden.

Die interne Steuerung und Berichterstattung im PATRIZIA Konzern basiert grundsätzlich auf den beschriebenen Grundsätzen der Rechnungslegung nach IFRS. Der Konzern misst den Erfolg seiner Segmente anhand der Segmentergebnisgrößen, die in der internen Steuerung und Berichterstattung als EBT sowie als operatives Ergebnis bezeichnet werden.

Die Segmentergebnisgröße EBT setzt sich zusammen als Saldogröße aus den Umsätzen, den Erträgen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Bestandsveränderungen, Ergebnis aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen den Material- und Personalkosten, dem Aufwand für bezogene Leistungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, den Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Reorganisationserträgen und -aufwendungen, den Abschreibungen sowie den Ergebnissen aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bilanzierten Beteiligungen) und dem Finanz- und Währungsergebnis.

Im Rahmen der Ermittlung des operativen Ergebnis werden bestimmte Bereinigungen vorgenommen. Diese betreffen zum einen nicht-liquiditätswirksame Effekte wie beispielsweise die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nicht-realisierte Wechselkurs- und Derivateeffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsergebnis sowie nicht aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in die Zukunft. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9), sonstiges Finanzergebnis und realisierte Wechselkurseffekte sind enthalten.

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 erfolgen innerhalb der Segmente.

Die langfristigen Vermögenswerte werden wie im Vorjahr überwiegend in Deutschland gehalten. Langfristige Vermögenswerte beinhalten nicht Finanzinvestitionen und latente Steueransprüche.

Die Segmentinformationen werden in Übereinstimmung mit den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Aufstellung des Konzernabschlusses angewandt wurden, ermittelt.

Die einzelnen Geschäftssegmente stellen sich wie folgt dar. Aufgrund der Darstellung der Beträge in Tsd. EUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben. Die Berechnung der einzelnen Positionen erfolgt jedoch auf Basis ungerundeter Zahlen.

## Segmentberichterstattung - 2021 (01.01.-31.12.2021)

Tsd. EUR	Investments	Management Services	Konzern
Umsatzerlöse	4.419	313.744	318.163
Bestandsveränderungen	603	0	603
Sonstige betriebliche Erträge	1.236	19.792	21.027
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-0	63	63
<b>Gesamtleistung</b>	<b>6.257</b>	<b>333.599</b>	<b>339.856</b>
Materialaufwand	-3.879	-2	-3.881
Aufwand für bezogene Leistungen	0	-17.971	-17.971
Personalaufwand	-10	-139.214	-139.224
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.016	-85.807	-87.822
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	324	303	627
Ergebnis aus Beteiligungen	3.732	31.906	35.638
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	5.138	0	5.138
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-608	0	-608
Erträge aus Reorganisation	0	96	96
Reorganisationsaufwand	0	-2.929	-2.929
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-1.665	-33.946	-35.611
Finanzerträge	131	1.767	1.898
Finanzaufwendungen	-1.047	-5.706	-6.753
Sonstiges Finanzergebnis	-1.208	1.401	194
Währungsergebnis	-168	-774	-942
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>4.983</b>	<b>82.724</b>	<b>87.708</b>
Zu-/Abschreibungen Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen	1.665	15.763	17.428
Erträge aus Reorganisation	0	-96	-96
Reorganisationsaufwand	0	2.929	2.929
Sonstiges Finanzergebnis	1.208	-1.168	39
Zahlungsunwirksame Währungseffekte	169	-1.738	-1.569
Operatives Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9)	0	3.795	3.795
Investitionen in die Zukunft	0	14.312	14.312
Earn-out Kenzo	0	-6.204	-6.204
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>8.025</b>	<b>110.317</b>	<b>118.342</b>

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



## Segmentberichterstattung - 2020 (01.01.-31.12.2020)

Tsd. EUR	Investments	Management Services	Konzern
Umsatzerlöse	8.333	293.361	301.693
Bestandsveränderungen	-2.242	0	-2.242
Sonstige betriebliche Erträge	4.516	12.006	16.522
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	302	0	302
<b>Gesamtleistung</b>	<b>10.908</b>	<b>305.367</b>	<b>316.275</b>
Materialaufwand	-3.565	-3	-3.568
Aufwand für bezogene Leistungen	0	-16.066	-16.066
Personalaufwand	-0	-143.758	-143.759
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4	0	4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.107	-74.570	-76.678
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	409	9	418
Ergebnis aus Beteiligungen	187	31.437	31.624
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	9.181	0	9.181
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-1.746	0	-1.746
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-1.407	-40.902	-42.309
Finanzerträge	527	2.444	2.971
Finanzaufwendungen	-891	-5.815	-6.707
Währungsergebnis	158	-7.753	-7.595
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>11.658</b>	<b>50.389</b>	<b>62.046</b>
Zu-/Abschreibungen Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen	1.407	24.442	25.848
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-4	0	-4
Zahlungsunwirksame Währungseffekte	-155	5.893	5.738
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)	3.102	9.001	12.102
Investitionen in die Zukunft	0	10.721	10.721
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>16.008</b>	<b>100.445</b>	<b>116.453</b>

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

## 6 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 7 erstellt.

In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit, Cashflow aus Investitionstätigkeit und Cashflow aus Finanzierungstätigkeit aufgeteilt. Auswirkungen von Veränderungen des Konsolidierungskreises sind in den jeweiligen Positionen eliminiert. Die Ermittlung des Cashflows aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Die sonstigen nicht-zahlungswirksamen Effekte resultieren im Wesentlichen aus latenten Steuern, Erträgen aus Beteiligungen, noch nicht bezahlten Verbindlichkeiten für den Erwerb von Beteiligungen, Währungseffekten, Veränderungen von Rückstellungen, Fair Value Änderungen gemäß IFRS 9 und IAS 19 und sonstigen Bewertungseffekten.

Bei der Ableitung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit durch Anpassungen des Periodenergebnisses werden nur Änderungen berücksichtigt, die in der GuV erfasst wurden.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 zeigt der Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit einen saldierten Ausweis von Ein- und Auszahlungen aus temporär gehaltenen Investment-Objekten (Vorräte) aus Publikumsfondsgeschäft und deren Finanzierung (Darlehen) für Posten mit großer Umschlagshäufigkeit, großen Beträgen und kurzen Laufzeiten.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit/Desinvestitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen und Veräußerungen, insbesondere in bzw. von Finanzanlagen, aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, immaterielle Vermögensgegenstände sowie Sachanlagen.

Unter der Position Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten werden die Zugänge von liquiden Mitteln aus Verkäufen von Tochterunternehmen ausgewiesen.

Unter der Position Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten werden im Wesentlichen die Abgänge von liquiden Mitteln ausgewiesen, welche durch die Entkonsolidierung geschlossener Publikumsfonds (Ausplatzierung der Anteile) den Konsolidierungskreis verlassen haben.

Unter der Position Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten werden die Abgänge von liquiden Mitteln aus Erwerben von Tochterunternehmen ausgewiesen.

Unter der Position Einzahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten werden die Zugänge von liquiden Mitteln aus Erwerben von Tochterunternehmen ausgewiesen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet u. a. Darlehensein- und -auszahlungen zur Finanzierung des kurzfristigen und langfristigen Vermögens, Dividendenausschüttungen an Aktionäre, Rückkauf von eigenen Anteilen sowie Zahlungen für die Tilgung und Zinsen von Leasingverbindlichkeiten.

Die gezahlten Zinsen im Finanzierungsbereich beinhalten ausschließlich Zinsen für Leasingverbindlichkeiten.

Die in der Konzern-Kapitalflussrechnung gezeigten Beträge stimmen nur bedingt mit den von einer Berichtsperiode zur nächsten zu beobachtenden Bilanzveränderungen überein, da sie nicht-zahlungswirksame Sachverhalte wie etwa Wechselkursänderungen oder Veränderungen des Konsolidierungskreises nicht berücksichtigen.

Der definierte Finanzmittelfonds entspricht der Position Bankguthaben und Kassenbestand.

Die Finanzschulden haben sich im Jahresverlauf 2021 wie folgt entwickelt:

#### Finanzschulden 2021

Tsd. EUR	01.01.2021	Zahlungswirksam	Nicht zahlungswirksam		Umgliederung		31.12.2021
			Veränderungen Konsolidie- rungskreis	Fremd- währungs- effekte	Fair Value Änderungen		
Langfristige Finanzschulden	234.000	0	0	0	0	-76.000	158.000
Kurzfristige Finanzschulden	109.200	147.310	-85.353	-62	0	76.000	247.095
<b>Summe Finanzschulden</b>	<b>343.200</b>	<b>147.310</b>	<b>-85.353</b>	<b>-62</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>405.095</b>

Die nachfolgende Tabelle gibt die Vergleichsinformationen für 2020 wieder:

#### Finanzschulden 2020

Tsd. EUR	01.01.2020	Zahlungswirksam	Nicht zahlungswirksam		Umgliederung		31.12.2020
			Veränderungen Konsolidie- rungskreis	Fremd- währungs- effekte	Fair Value Änderungen		
Langfristige Finanzschulden	300.000	0	0	0	0	-66.000	234.000
Kurzfristige Finanzschulden	93.194	47.317	-97.311	0	0	66.000	109.200
<b>Summe Finanzschulden</b>	<b>393.194</b>	<b>47.317</b>	<b>-97.311</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>343.200</b>

## 7 Sonstige Erläuterungen

### 7.1 Aktienpreisbasierende Vergütungskomponenten

Zum 31. Dezember 2021 existieren im Konzern die folgenden aktienbasierenden Vergütungskomponenten:

#### 7.1.1 Phantom Shares-Beteiligungsmodell

Das Phantom Shares-Beteiligungsmodell der PATRIZIA fokussiert die Aspekte Marktkonformität, Leistungsorientierung und Nachhaltigkeit. Es wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen des Deutschen Corporate-Governance-Kodex entwickelt.

Grundvoraussetzung des Phantom Shares-Beteiligungsmodell der PATRIZIA ist ein konsistentes Zielsystem, das die Unternehmensstrategie unterstützt. Das System weist den Vorständen und den Vorständen unterstehenden Mitgliedern der obersten Führungsebene regulierter Gesellschaften grundsätzlich quantitative und qualitative Unternehmens-, Bereichs- und Individualziele zu. Die den Vorständen unterstehenden Mitglieder der obersten Führungsebene bestehen aus Senior Managing Directors und weiteren Managing Directors regulierter Einheiten.

Der Grad der Zielerreichung quantitativer Ziele bezieht sich grundsätzlich auf Planzahlen entsprechend der Unternehmensplanung. Wesentliche Ziele sind das operative Ergebnis (Definition siehe Kapitel 5 Segmentberichterstattung), die CCR, AUM, sowie individuelle Leistungsindikatoren je nach Zuständigkeitsbereich. Auf Bereichsebene wird die Leistungserbringung in Form von Wertbeiträgen zu Prozessen sowie den zuvor genannten Unternehmenskennzahlen berücksichtigt. Die an der Leistungserstellung oder an qualitativen Projekten beteiligten Vorstände und den Vorständen unterstehende Mitglieder der obersten Führungsebene werden auf gemeinsame Ziele verpflichtet.

Auf Individualebene werden grundsätzlich die von den Vorständen und den Vorständen unterstehenden Mitgliedern der obersten Führungsebene individuell verantworteten, quantitativen Ergebnisse oder qualitativen Projektergebnisse berücksichtigt.

Der Grad der Zielerreichung der einzelnen Ziele bestimmt die Höhe des variablen Vergütungsanteils. Der Umfang erzielbarer variabler Vergütungsbestandteile ist nach oben begrenzt. Bei Unterschreitung von zwei Dritteln des oben erläuterten operativen Ergebnisses gegenüber Plan verlieren die Vorstände und die den Vorständen unterstehenden Mitglieder der obersten Führungsebene den gesamten variablen Vergütungsanteil.

Der variable Vergütungsanteil teilt sich in eine kurzfristige- und eine langfristige-Komponente auf. Die kurzfristige Komponente wird in bar unmittelbar nach Feststellung der Zielerreichung ausgezahlt. Die langfristige Komponente ist eine virtuell an den Aktienkurs der PATRIZIA gekoppelte Gehaltszusage, die erst in den nächsten vier Jahren nach Feststellung der Zielerreichung zur Auszahlung kommt.

Für das Geschäftsjahr 2021 wurden für die genannten Mitglieder Phantom Shares in Höhe von 1.625 Tsd. EUR (31.12.2020: 2.168 Tsd. EUR) berücksichtigt. Dies entspricht der gebuchten Verbindlichkeit unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Zielerreichung von 100% (2020: 115%). Die Verbindlichkeit zum 31. Dezember 2021 wird zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse der Aktien der PATRIZIA aus 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Begründet ist die verkürzte 15 Tagesbetrachtung im Abschlussprozess der PATRIZIA. Die endgültige Berechnung kann erst erfolgen, nachdem alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind, was erst nach Billigung des Konzernabschlusses 2021 der Fall ist. Dieser verdiente Geldbetrag wird in sogenannte Phantom Shares zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse der Aktien der PATRIZIA aus 30 Tage vor und 30 Tage nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien (in der Vergangenheit ggf. adjustiert um Gratisaktien) wird zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember nach der Sperrfrist von bis zu vier Jahren ausbezahlt. Phantom Shares werden je nach Personengruppe entweder rätierlich über 3 Jahre oder nach Sperrfristen zwischen zwei und vier Jahren ausgezahlt.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Aktienkurses der PATRIZIA Aktie 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember 2021 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 20,68 EUR (2020: 25,53 EUR). Für 2021 ermitteln sich somit 78.584 Aktien (2020: 84.917 Aktien). In der Berichtsperiode ergab sich ein Ertrag aus der Berechnung der anteilsbasierten Vergütung in Höhe von -51 Tsd. EUR. Dieser setzt sich zusammen aus dem beizulegenden Zeitwert zum 31.12.2021 in Höhe von 1.625 Tsd. EUR, den Kurseffekten in Höhe von -1.221 Tsd. EUR sowie aus den Entnahmen zu den anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von -455 Tsd. EUR.

Im Vorjahr setzten sich die Aufwendungen aus anteilsbasierter Vergütung in Höhe von 3.718 Tsd. EUR aus dem Ertrag aus Kurseffekten in Höhe von 1.742 Tsd. EUR, aus der Zuführung zu den anteilsbasierenden Vergütungen in Höhe von 2.168 Tsd. EUR sowie aus der Korrektur der endgültigen Abrechnung in der Berichtsperiode 2020 in Höhe von -192 Tsd. EUR zusammen.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

#### Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung

	Phantom Shares 2021 Anzahl	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2021 Tsd. EUR	Phantom Shares 2020 Anzahl	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2020 Tsd. EUR	Ausgezahlt Tsd. EUR
Phantom Shares Tranche 2021 <sup>1</sup>	78.584	1.625	0	0	0
Phantom Shares Tranche 2020	66.163	1.368	84.917	2.168	0
Phantom Shares Tranche 2019	116.963	2.419	122.384	3.124	138
Phantom Shares Tranche 2018	68.802	1.423	127.012	3.243	1.505
Phantom Shares Tranche 2017	0	0	47.330	1.208	1.205
<b>Summe</b>	<b>330.512</b>	<b>6.835</b>	<b>381.643</b>	<b>9.743</b>	<b>2.848</b>

<sup>1</sup> Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für 100% Zielerreichung. Die endgültige Berechnung dieser variablen Vergütung und der Ausweis für die einzelnen Berechtigten erfolgt nach Billigung des Konzernabschlusses 2021

Die am Bilanzstichtag ausstehenden Phantom Shares stellen sich wie folgt dar (Stückzahlen):

#### Phantom Shares

	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	381.643	405.073
Gewährt in der Berichtsperiode	78.584	84.917
Korrektur aufgrund konkreter Abrechnung in der Berichtsperiode	-17.818	-9.170
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	-111.897	-99.177
<b>Ausstehend am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>330.512</b>	<b>381.643</b>

### 7.1.2 Aktienbasierte Vergütungsvereinbarung

Im Januar 2020 führte der Konzern ein aktienbasiertes langfristiges Incentivierungsprogramm (LTI) für Führungskräfte ein. Damit wird begünstigten Mitarbeitern ein Anspruch auf PATRIZIA Aktien zugeteilt, ohne dass diese hierfür eine Zahlung leisten müssen. Die Erfüllung der aktienbasierten Zusagen kann durch neu ausgegebene PATRIZIA Aktien, durch eigene Anteile oder durch Barausgleich erfolgen. Der Konzern geht derzeit davon aus, sämtliche Optionen durch physische Lieferung von Aktien zu erfüllen. Endet das Beschäftigungsverhältnis des Begünstigten vor Ablauf des Erdienungszeitraums, können die Zusagen verfallen.

Das Programm sieht einen dreijährigen Erdienungszeitraum vor. Die Anzahl der am Ende des Erdienungszeitraums zugeteilten Aktien erfolgt in Abhängigkeit der Erfüllung bestimmter Performance-Kennziffern durch den Konzern. Die Performance-Kennziffern bestehen zu 80% aus einer marktunabhängigen, internen Profitabilitätskennzahl sowie zu 20% aus einer marktabhängigen Komponente, welche den Total Shareholder Return des Konzerns im Verhältnis zum STOXX 600 Financial Services Index und zum FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index betrachtet.

Die am Ende des Erdienungszeitraums zugeteilten Aktien unterliegen anschließend noch einer Haltedauer von zwei Jahren.

Die Aktienzusagen entwickelten sich wie folgt:

#### Entwicklung der Aktienzusagen

Anzahl Optionen im Jahr	Zum 1. Januar ausstehend	Während des Jahres zugesagt	Während des Jahres verfallen	Anpassung an Leistungs- indikatoren	Zum 31. Dezember ausstehend	Gewichtete durchschnittliche Vertragslaufzeit (Jahre)
2020 <sup>1</sup>	0	204.848	0	36.914	241.762	3,00
2021	241.762	95.140	-32.428	-67.660	236.814	2,32

<sup>1</sup> Das Vorjahr 2020 wurde an die korrigierte Abrechnung angepasst

Der beizulegende Zeitwert der anteilsbasierenden Vergütungsvereinbarung wurde mittels einer Monte-Carlo-Simulation bestimmt.

Folgende Parameter wurden bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes am Tag der Gewährung der anteilsbasierenden Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente verwendet:

#### Anteilsbasierende Vergütungsvereinbarung

	2021	2020
Beizulegender Zeitwert am Tag der Gewährung (in EUR)	36,75	26,81
Aktienkurs am Tag der Gewährung (gewichteter Durchschnitt, in EUR)	22,03	20,63
Ausübungspreis (in EUR)	0,00	0,00
Erwartete Volatilität (gewichteter Durchschnitt, in %)	32,46%	27,78%
Erwartete Laufzeit (gewichteter Durchschnitt, in Jahren)	2,32	3,00
Erwartete Dividenden (in EUR)	0,33	0,31
Risikoloser Zinssatz (basierend auf Staatsanleihen, in %)	-0,73%	-0,58%

Die erwartete Volatilität basiert auf der Beurteilung der Indizes als historische Volatilität der täglichen logarithmischen Aktienkursrenditen in EUR, für denselben Zeitraum, der dem Simulationszeitraum entspricht. Für die Volatilitätsberechnung wurden die täglichen Schlusskurse verwendet.

#### **Im Gewinn und Verlust erfasste Aufwendungen**

Weitere Angaben zu den mit den Leistungen an Arbeitnehmer verbundene Aufwendungen befinden sich im Anhang unter Kapitel 4.22 Personalaufwand.

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

Sämtliche konsolidierte Unternehmen sowie assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen der PATRIZIA gelten als nahestehende Unternehmen. Diese Unternehmen werden auch über die Anteilsbesitzliste im Konzernabschluss dargestellt. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen und Personen die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten.

Direktes Mutterunternehmen der PATRIZIA AG ist die First Capital Partner GmbH, Gräfelfing. Mutterunternehmen der First Capital Partner GmbH und somit ultimatives Mutterunternehmen der PATRIZIA AG 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, Vorstandsvorsitzender der Gesellschaft, hält am Bilanzstichtag über die First Capital Partner GmbH, an der er über die we holding GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 51,81% (31.12. 2020: 51,81%) an der Gesellschaft.

Wolfgang Egger ist weiterhin zu 5,1% an der Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG beteiligt. Weitere 45,9% werden mittelbar von der PATRIZIA gehalten, die restlichen 49,0% von Herrn Ernest-Joachim Storr. Hierbei ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem Vorjahr.

Vergütungen der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen<sup>1</sup>:Gesamtvergütung

Tsd. EUR	2021		2020	
	gewährt	gezahlt	gewährt	gezahlt
Gehaltszahlungen und Nebenleistungen	3.377	3.377	3.421	3.421
Short-Term-Incentives	3.857	3.360	3.693	3.268
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	6	889	806	216
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0	0	0
Anteilsbasierende Vergütung	1.107	0	1.093	0
Bezüge Aufsichtsrat <sup>2</sup>	256	256	150	150
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>8.603</b>	<b>7.882</b>	<b>9.164</b>	<b>7.055</b>

<sup>1</sup> Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen: Vorstände, Aufsichtsräte der AG und Vorstände der Muttergesellschaften<sup>2</sup> Bezüge Aufsichtsrat Netto ohne Umsatzsteuer. Darüber hinaus werden Reise- und Nebenkosten erstattet.Vergütung an ehemalige Vorstände

Darüber hinaus erhielt Herr Arwed Fischer Rentenzahlungen im laufenden Geschäftsjahr. Herrn Klaus Schmitt sind variable Vergütungen ausgezahlt wurden.

## Sonstige Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen:

Sonstige Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Tsd. EUR	Werte der Geschäftsvorfälle		Salden ausstehend zum 31. Dezember	
	2021	2020	2021	2020
<b>Aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungsaustausch (inkl. geleistete und bezogene Mieten, Kauf- und Verkauf von Vermögenswerten)</b>				
<b>Leistungserbringer</b>				
Mutterunternehmen	-9	-11	1	0
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen <sup>1</sup>	0	0	0	0
At-equity-bilanzierte Unternehmen	-15.071	-40.157	1.968	1.001
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen <sup>2</sup>	-768	-2	926	0
<b>Leistungsempfänger</b>				
Mutterunternehmen	71	92	0	0
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen <sup>1</sup>	2.052	1.761	138	37
At-equity-bilanzierte Unternehmen	2.225	2.145	0	-56
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen <sup>2</sup>	0	2	2	2
<b>Transfer im Rahmen von Finanzierungsvereinbarungen (inkl. Darlehen, Bar, Sachkapitaleinlagen und Ausschüttungen)</b>				
Mutterunternehmen	0	0	0	0
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen <sup>1</sup>	0	0	0	0
At-equity-bilanzierte Unternehmen	-9.696	-3.109	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen <sup>2</sup>	0	0	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>-21.196</b>	<b>-39.278</b>	<b>3.034</b>	<b>983</b>

<sup>1</sup> Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen: Vorstände, Aufsichtsräte der AG und Vorstände der Muttergesellschaften<sup>2</sup> Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen: Familienangehörige und die Unternehmen der Vorstände, Aufsichtsräte der AG und Vorstände der Muttergesellschaften



## 7.3 Aufsichtsrat und Vorstand

### Mitglieder des Vorstands des Mutterunternehmens

Dem Vorstand gehören an:

- Wolfgang Egger, CEO (Vorstandsvorsitzender)
- Thomas Wels, Co-CEO
- Alexander Betz, CDO
- Karim Bohn, CFO
- Dr. Manuel Käsbauer, CTIO
- Anne Kavanagh, CIO
- Simon Woolf, CHRO

### Gesamtvergütung des Vorstands

Die Gesamtvergütung des Vorstands stellt sich wie folgt dar:

#### Gewährte Zuwendungen Gesamtvorstand (ohne ehemalige Vorstände)

Tsd. EUR	2020	2021	2021	2021
	Ist	Ist	Min	Max
Festvergütung	2.696	3.067	3.067	3.067
Nebenleistungen <sup>1</sup>	104	105	106	106
<b>Zwischensumme</b>	<b>2.800</b>	<b>3.172</b>	<b>3.173</b>	<b>3.173</b>
Einmaliger Sign-On Bonus	0	0	0	0
Kurzfristige variable Vergütung (STI)	3.693	3.857	375	7.339
<i>STI - bar</i>	2.496	2.565	250	4.880
<i>STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)<sup>2</sup></i>	1.198	1.292	125	2.459
Langfristige variable Vergütung (LTI) <sup>2</sup>	1.093	1.107	0	2.214
<b>Summe</b>	<b>7.587</b>	<b>8.136</b>	<b>3.548</b>	<b>12.726</b>
Servicekosten <sup>3</sup>	177	205	205	205
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>7.764</b>	<b>8.341</b>	<b>3.753</b>	<b>12.932</b>

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

<sup>2</sup> STI-aufgeschoben und LTI Maximalbetrag basieren auf dem durchschnittlichen Aktienkurs zum Gewährungszeitpunkt

<sup>3</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

#### Ausbezahlte Vergütung Gesamtvorstand

Tsd. EUR	2020	2021
Festvergütung	2.696	3.067
Nebenleistungen <sup>1</sup>	104	105
<b>Zwischensumme</b>	<b>2.800</b>	<b>3.172</b>
Einmaliger Sign-On Bonus	0	0
STI in bar	1.675	2.496
STI - aufgeschoben (in Phantom Shares)		
<i>Tranche 2017-2019</i>	670	0
<i>Tranche 2018-2020</i>	0	865
Langfristige variable Vergütung (LTI)	0	0
<b>Summe</b>	<b>5.146</b>	<b>6.532</b>
Servicekosten <sup>2</sup>	177	205
<b>Gesamtvergütung</b>	<b>5.323</b>	<b>6.737</b>

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

<sup>2</sup> Der Posten enthält im Wesentlichen Pensionsbeiträge

Darüber hinaus erhielt das ehemalige Vorstandsmitglied Arwed Fischer im Geschäftsjahr 2021 eine Rentenzahlung in Höhe von 6 Tsd. EUR (2020: Zahlung von variabler Vergütung in Höhe von 210 Tsd. EUR, sowie eine Rentenzahlung von 6 Tsd. EUR). Dem ehemaligen Vorstandsmitglied Klaus Schmitt wurden in 2021 variable Vergütung in Höhe von 883 Tsd. EUR (2020: Gesamtvergütung in Höhe von 1.042 Tsd. EUR.) gezahlt.

Im Berichtsjahr wurde dem Vorstand aktienbasierende Vergütung wie folgt gewährt:

#### Aktienbasierende Vergütung

	Stück 2021	Beizulegender Zeitwert 2021 (Tsd. EUR)	Stück 2020	Beizulegender Zeitwert 2020 (Tsd. EUR)
Tranche 2020	58.697	2.157	58.697	1.574
Tranche 2021	43.366	1.594	0	0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>102.063</b>	<b>3.751</b>	<b>58.697</b>	<b>1.574</b>

#### Tätigkeiten von Vorstandsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA

Der Vorstandsvorsitzende Wolfgang Egger ist Geschäftsführer der Wolfgang Egger Verwaltungs-GmbH (Komplementär-GmbH der Wolfgang Egger GmbH & Co. KG) und Komplementär der Friedrich List Vermögensverwaltungs KG.

Der Finanzvorstand Karim Bohn hat folgende Mandate inne:

- Mitglied des Aufsichtsrats der Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald
- Vorsitzender des Aufsichtsrats, PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg (konzernintern)
- Vorsitzender des Aufsichtsrats, PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (konzernintern)
- Vorsitzender des Aufsichtsrats, PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (konzernintern)

Das Vorstandsmitglied Alexander Betz ist Vorsitzender des Aufsichtsrats, eFonds AG, München

Das Vorstandsmitglied Thomas Wels Vorsitzender des Aufsichtsrats, PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg (konzernintern)

Das Vorstandsmitglied Anne Kavanagh hat folgendes Mandat inne:

- Mitglied des Aufsichtsrats, PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (konzernintern)
- Mitglied des Global Board of Directors, Urban Land Institute

#### Mitglieder des Aufsichtsrats des Mutterunternehmens

Dem Aufsichtsrat gehören an:

- Uwe H. Reuter, Vorsitzender, Vorstandsvorsitzender der VHV Holding AG, Hannover
- Jonathan Feuer, Stellvertretender Vorsitzender, Private Equity Investor und Non-Executive Chairman von Eigen Technologies (seit 3. November 2021)
- Axel Hefer, Vorstandsvorsitzender von Trivago N.V. (seit 14. Oktober 2021)
- Marie Lalleman, Senior Advisor für CEOs und C-Suite (seit 14. Oktober 2021)
- Philippe Vimard, Chief Operating Officer und Chief Technology Officer bei Doctolib (seit 3. November 2021)
- Dr. Theodor Seitz, Vorsitzender, Rechtsanwalt und Steuerberater, Augsburg (bis 14. Oktober 2021)
- Alfred Hoschek, zweiter stellvertretender Vorsitzender, Geschäftsführer der AHO Verwaltungs GmbH, Gräfelfing (bis 14. Oktober 2021)

#### Gesamtvergütung des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr eine Gesamtvergütung in Höhe von Netto 256 Tsd. EUR (2020: 150 Tsd. EUR). Darüber hinaus werden Umsatzsteuer, Reise- und Nebenkosten erstattet.

### **Tätigkeiten von Aufsichtsratsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA**

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats Uwe H. Reuter hat neben seiner Aufsichtsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA AG folgende Mandate inne:

Aufsichtsratsmandate innerhalb der VHV Holding AG, jeweils Aufsichtsratsvorsitzender:

- VHV Allgemeine Versicherung AG, Hannover
- Hannoversche Lebensversicherung AG
- VHV solutions GmbH
- VAV Versicherungs-AG, Wien/Österreich

Externe Mandate, jeweils Mitglied des Aufsichtsrats:

- E + S Rückversicherung AG (Tochter der Hannover Rückversicherung AG), Hannover

Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Jonathan Feuer hat neben seiner Aufsichtsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA AG folgende Mandate inne:

- Mitgründer und Non-Executive Chairman, Eigen Technologies

Das Aufsichtsratsmitglied Axel Hefer hat neben seiner Aufsichtsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA AG folgende Mandate inne:

- Non-Executive Board Member, Mitglied des Audit Committee, Spark Networks SE (börsennotierte Gesellschaft), Deutschland
- Vorsitzender des Aufsichtsrats, FC Gelsenkirchen-Schalke 04 e. V., Deutschland

Das Aufsichtsratsmitglied Marie Lalleman hat neben seiner Aufsichtsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA AG folgende Mandate inne:

- Non-Executive Director, Board of Directors, Vorsitzende des Nominierungs- und Corporate Governance-Ausschuss, CRITEO (börsennotierte Gesellschaft), Frankreich/USA

Das Aufsichtsratsmitglied Philippe Vimard hat neben seiner Aufsichtsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA AG folgende Mandate inne:

- Non-Executive Director, Vorsitzender des Vergütungsausschusses, Schibsted (börsennotierte Gesellschaft), Norwegen
- Non-Executive Director, Indy, Frankreich

Das ehemalige Mitglied des Aufsichtsrats Dr. Theodor Seitz ist Aufsichtsratsvorsitzender der CDH AG, Augsburg.

## 7.4 Eventualschulden

Zum Bilanzstichtag hat die PATRIZIA Eventualschulden aus Verpflichtungen zur Leistung finanzieller Nachschüsse bei Beteiligungsverhältnissen in Höhe von 7.040 Tsd. EUR (2020: 0 Tsd. EUR) gegenüber Beteiligungen und Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen. Hierbei handelt es sich um Kapitalabrufe, welche das Management der jeweiligen Unternehmen bei Bedarf ohne weitere Zustimmung machen kann.

## 7.5 Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren im Jahr 2021 im Konzern insgesamt (ohne Vorstand und Auszubildende) 901 Mitarbeiter (2020: 853 Mitarbeiter) tätig. Zusätzlich beschäftigte der Konzern noch 21 Auszubildende (2020: 21 Auszubildende).

## 7.6 Honorare und weitere Angaben des Abschlussprüfers

Der Aufwand für den Abschlussprüfer setzt sich wie folgt zusammen:

### Honorare des Abschlussprüfers

Tsd. EUR	2021	2020
Abschlussprüferleistungen	524	488
Andere Bestätigungsleistungen (WpHG-Prüfung)	0	20
Steuerberatungsleistungen	6	15
Sonstige Leistungen (im Zusammenhang mit DPR-Verfahren)	0	3
<b>Gesamt</b>	<b>530</b>	<b>526</b>

Folgende Abschlussprüfer der Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft waren in den vergangenen Geschäftsjahren tätig:

2006 – 2009	Löffler / Stadter
2010 – 2011	Klinger / Becker
2012 – 2015	Löffler / Stadter
2016 – 2018	Stadter / Mühlbauer
2019	Klinger / Mühlbauer
2020	Klinger / Lepple

## 7.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

### Erwerb von Whitehelm

PATRIZIA hat im September 2021 einen Kaufvertrag ("SPA") zum Erwerb sämtlicher Anteile an Whitehelm Capital Pty Limited ("Whitehelm") geschlossen, einem der weltweit erfahrensten Infrastruktur-Investment Manager und Strategieberater. Das Closing der Transaktion erfolgte am 01. Februar 2022.

Whitehelm hat Büros in London, Sydney und Canberra und verwaltet zum Zeitpunkt des Kaufvertrags ein Infrastrukturvermögen von 3,2 Mrd. EUR. Whitehelm verfügt darüber hinaus über weitere Kapitalzusagen. Das Unternehmen hat eine nachgewiesene Erfolgsbilanz bei der Verwaltung diversifizierter Eigen- und Fremdkapitalinvestitionen im Infrastrukturbereich mit über 100 getätigten Investitionen über einen Zeitraum von mehr als 23 Jahren.

Die Transaktion ergänzt und erweitert das bestehende Produktangebot von PATRIZIA und baut ihre Präsenz im asiatisch-pazifischen Raum deutlich aus. Nach Abschluss der Akquisition werden sich die AUM der PATRIZIA im Infrastrukturbereich auf ca. 5,0 Mrd. EUR verdreifachen, mit einem mittelfristigen Wachstumsziel von 15,0 bis 20,0 Mrd. EUR. Die gesamten AUM von PATRIZIA werden nach Abschluss der Transaktion auf über 50,0 Mrd. EUR ansteigen.

Die anfängliche Kaufpreiszahlung für die komplementäre Akquisition beträgt 67,0 Mio. EUR, zahlbar in bar und in eigenen Aktien der PATRIZIA. Der Gesamtkaufpreis basiert auf einer Earn-Out-Struktur und der Earn-Out kann bei Erreichung von ambitionierten mittelfristigen Wachstumszielen einen Betrag bis zu 120,0 Mio. EUR erreichen (Bandbreite 0 – 120,0 Mio. EUR). Der Earn-Out wird ebenfalls mit Barmitteln und PATRIZIA Aktien gezahlt.

Die Erstkonsolidierung aus dem Share-Deal wird zum 01. Februar 2022 durchgeführt, analog dem Closing der Transaktion zum 01. Februar 2022.

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

#### Beizulegender Zeitwertermittlung auf Basis 30. Juni 2021

Tsd. EUR	
Fondsverwalterverträge	47.000
Passive Latente Steuern	14.100
Nettovermögenswerte	7.946
Geschäfts- oder Firmenwert	139.390
<b>Gesamte Gegenleistung</b>	<b>180.236</b>

Weitere detaillierte Angaben sowie die finalen Werte der Transaktion können zum Zeitpunkt der Veröffentlichung nicht gemacht werden. Eine Finalisierung der Kaufpreisallokation wird gem. der Measurement-Period nach IFRS 3 erfolgen.

Der aus der Transaktion vorläufige resultierende Geschäfts- oder Firmenwert beträgt 139.390 Tsd. EUR. Die Hauptgründe, die zu dem Erwerb führten, liegen in dem Ausbau von Geschäftsfeldern & Produkten, der Präsenz in geographischen Märkten, zukünftigen Ertragsaussichten sowie Synergiepotentialen.

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

Der Unternehmenszusammenschluss hat keine Auswirkungen auf das Periodenergebnis des Konzerns für 2021. Die Transaktionskosten für den erfolgten Share-Deal belaufen sich im Geschäftsjahr 2021 auf 3.649 Tsd. EUR.

### Ukraine – Russland Konflikt

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Berichts ist nicht abschließend einschätzbar, welche Auswirkungen erhöhte geopolitische Risiken wie der Einmarsch Russlands in die Ukraine auf die wirtschaftliche Lage allgemein und auf die für PATRIZIA relevanten Märkte haben wird.

### Sonstige

Weitere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage lagen nicht vor.

## 7.8 Deutscher Corporate Governance Kodex

Im Dezember 2021 haben Vorstand und Aufsichtsrat der Gesellschaft eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht.

## 8 Erklärung des Vorstands

Der Vorstand der PATRIZIA AG trägt die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern.

Der Vorstand hat diesen Abschluss am 15. März 2022 zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

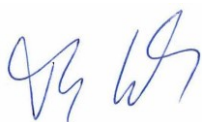
Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der EU anzuwenden sind.

Augsburg, den 15. März 2022



**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender,  
CEO



**Thomas Wels**  
Mitglied des Vorstands,  
Co-CEO



**Alexander Betz**  
Mitglied des Vorstands,  
CDO



**Karim Bohn**  
Mitglied des Vorstands,  
CFO



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



**Anne Kavanagh**  
Mitglied des Vorstands,  
CIO



**Simon Woolf**  
Mitglied des Vorstands,  
CHRO

# Anlage zum Konzernanhang

Aufstellung des Anteilsbesitzes der PATRIZIA AG  
zum 31. Dezember 2021 gemäß § 313 Abs. 2 HGB



## Vollkonsolidierte Tochterunternehmen

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Fußnote
<b>Deutschland</b>					
PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1, 2
PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1, 2
LB Invest GmbH	Hamburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	EUR	mittelbar	94,90	1, 2
PATRIZIA Deutschland GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1, 2, 4
PATRIZIA Smart Buildings GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	7
PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1, 2
Mondstein 402. GmbH	München	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	94,00	1, 2
PMG - Property Management Gesellschaft mit beschränkter Haftung	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Acquisition Holding alpha GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Acquisition Holding delta GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1, 2
PATRIZIA Acquisition Holding epsilon GmbH	München	EUR	unmittelbar	100,00	1, 2
PATRIZIA Acquisition Holding beta GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1, 2, 4
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance und Service GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Projekt 170 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1, 2, 4
PATRIZIA Projekt 180 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1, 2, 4
PATRIZIA Projekt 230 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1, 2, 4
PATRIZIA Projekt 260 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1, 2, 4
PATRIZIA Facility Management GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	1, 2, 4
PATRIZIA Projekt 380 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Alternative Investments GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1, 2, 4
Stella Grundvermögen GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1, 2, 4
Alte Haide Baugesellschaft mit beschränkter Haftung München	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	1, 2, 4
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1, 2
PATRIZIA Vermögensverwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar & mittelbar	100,00	1, 2, 4
F 40 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	45,90	2
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	51,00	2
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	51,00	2
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Gräfelfing	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Projekt 600 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	1, 2
PATRIZIA Acquisition GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1
PATRIZIA Projekt 710 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	2
Carl Carry Verwaltungs GmbH	Gräfelfing	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Carry GmbH & Co. KG	Gräfelfing	EUR	mittelbar	73,53	2
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	2
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA GrundInvest Erfurt Stadtmitte GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA GrundInvest Objekt Erfurt GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs 2 GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Sieben GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Acht GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Fußnote
<b>Großbritannien</b>					
PATRIZIA UK LIMITED	London	GBP	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA FINANCIAL SERVICES LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA PROPERTY HOLDINGS LIMITED	London	GBP	unmittelbar & mittelbar	94,90	2
PATRIZIA EUROPE LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA PROPERTY ASSET MANAGEMENT	London	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA PIM LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA P.I.M. (REGULATED) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	2
BRICKVEST MARKETS LTD	London	GBP	mittelbar	100,00	2
BRICKVEST IM LTD.	London	GBP	mittelbar	100,00	2
SUSTAINABLE FUTURE VENTURES LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	2
PROJECT URBAN (SCOTS) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	2
PROJECT URBAN (SLP) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA FIRST STREET LP	London	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA FIRST STREET GP LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	2
SOUTHSIDE REAL ESTATE LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	2
SOUTHSIDE REGENERATION LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	2
FIRST STREET MANAGEMENT COMPANY LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	7,69	2
PATRIZIA TROCOLL HOUSE GP LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA TROCOLL HOUSE LP	London	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA GQ LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	2
<b>Luxemburg</b>					
PATRIZIA Investment Management S.à r.l.	Luxemburg	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Innovation Management S.à r.l.	Luxemburg	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Innovation Fund I SCSp	Luxemburg	EUR	unmittelbar & mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Luxembourg S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA RE Management HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
Alliance Real Estate HoldCo S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Ivanhoe 10 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA REAL ESTATE 10 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Lux 10 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA REAL ESTATE 20 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Lux 20 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Lux 30 N S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Real Estate 50 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Lux 50 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Real Estate 60 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Lux 60 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA RE Management Coop S.A.	Luxemburg	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA RE Management S.C.S.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	2
Seneca Topco S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
First Street Topco 1 S.à r.l.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Harald Fund Investment S.C.S. in Liquidation	Luxemburg	EUR	unmittelbar	100,00	2
Sudermann S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
Dover Street S.à r.l.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	2
Wildrosen S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
Trocoll House No. 1 S.à r.l.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	2
Silver Swan C 2018 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Fußnote
<b>Dänemark</b>					
PATRIZIA DENMARK A/S	Kopenhagen	DKK	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Multi Managers Holding A/S	Kopenhagen	DKK	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Global Partners A/S	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
BMK 3 ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
SPF III GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
SPF III US HUH GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
SPF III MPC I GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
PMM V GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
PMM Global V Feeder GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
<b>Sonstige Länder</b>					
PATRIZIA Hong Kong Limited	Hong Kong	HKD	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Japan KK	Tokyo	JPY	unmittelbar	100,00	2, 6
PATRIZIA CANADA INSTITUTIONAL CLIENTS & ADVISORY INC.	Toronto	CAD	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Singapore Pte. Ltd.	Singapur	SGD	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington	USD	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Sweden AB	Stockholm	SEK	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Finland Oy	Helsinki	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA France SAS	Paris	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA IRELAND LIMITED	Dublin	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS FRANCE SAS	Paris	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Netherlands B.V.	Amsterdam	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Logistics Management Europe B.V.	Amsterdam	EUR	unmittelbar	100,00	2
ROCKSPRING POLAND SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ	Warschau	PLN	mittelbar	100,00	2
BRICKVEST REIM EUROPE SAS	Nizza	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA ACTIVOS INMOBILIARIOS ESPAÑA S.L.	Madrid	EUR	unmittelbar	100,00	2
SKD13 Tokutai Mokuteki Kaisha	Tokyo	JPY	mittelbar	100,00	2

**Nicht konsolidierte Tochterunternehmen wegen untergeordneter Bedeutung**

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Fußnote
<b>Deutschland</b>					
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
STORAG Etzel Komplementär GmbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Elf GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	7
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Zwölf GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	7
<b>Großbritannien</b>					
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 TRANSEUROPEAN PROPERTY VII (SCOTS) COINVEST LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	7
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY VII (SCOTS) COINVEST LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	69,41	7
BRICKVEST NOMINEES LTD	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA MONTCLAIR SLP (GP) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA MONTCLAIR (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA SINGLE CLIENT II (GENERAL PARTNER) LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	3
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 PANEUROPEAN GP 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
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) VII LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) VII LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	75,61	3
PATRIZIA EUROPEAN PROPERTY III (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Fußnote
<b>Sonstige Länder</b>					
PATRIZIA HANOVER REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	St Helier	GBP	mittelbar	100,00	2
Sustainable Future Ventures Founder I SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	7
Sustainable Future Ventures Fund I SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	7
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	2
Carl Offshore Limited	St Peter Port	GBP	unmittelbar	100,00	2
Carl Two Offshore Limited	St Peter Port	GBP	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Transeuropean Properties (General Partner) VII S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PO-SH Europe Residential Investment GP S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PAT PIM 1 IRELAND DESIGNATED ACTIVITY COMPANY	Dublin	EUR	mittelbar	100,00	7
PAT PIM 2 IRELAND DESIGNATED ACTIVITY COMPANY	Dublin	EUR	mittelbar	100,00	7

#### Nach der at-equity-Methode-bilanzierte assoziierte Unternehmen

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA AG	Anteil am Kapital in %	Fußnote
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	EUR	unmittelbar	10,10	3
ASK PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester	GBP	mittelbar	50,00	3
Evana AG	Saarbrücken	EUR	mittelbar	20,46	3
Cognotekt GmbH	Köln	EUR	mittelbar	35,67	3
control.IT Unternehmensberatung GmbH	Bremen	EUR	mittelbar	10,00	3

## Sonstige Beteiligungen

			Anteil				
			Bezug zu	am	Eigenkapital	Jahresergebnis	
Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	PATRIZIA AG	Kapital in %	in Währung (in Tsd.)	in Währung (in Tsd.)	Fußnote
Deutschland							
Carl HR GmbH & Co. KG	München	EUR	unmittelbar	3,61	1	0	2
Berliner Volksbank eG	Berlin	EUR	unmittelbar	0,00	1.145.712	16.463	3
PATRIZIA Projekt 430 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	5,10	-3.267	-467	2
PATRIZIA Projekt 440 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	5,10	-2.414	864	2
PATROffice Real Estate GmbH & Co. KG in Liquidation	Gräfelfing	EUR	mittelbar	6,25	12.386	-84	2
sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	30,00	1.126	354	3
PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,08	26.829	3.548	3
PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Südtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,04	73.507	-769	3
PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,10	39.692	1.462	3
PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,29	44.516	3.120	3
PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,03	89.791	3.237	3
Projekt Feuerbachstraße Verwaltung GmbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	30,00	31	0	3
Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG	Grünwald	EUR	mittelbar	0,10	1.287.999	140.670	3
Dawonia GmbH	Grünwald	EUR	mittelbar	5,10	441.077	28.705	3
PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,29	17.678	-147	3
PATRIZIA GrundInvest Dresden GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,07	28.818	2.459	3
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,07	24.227	-1.773	3
PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,09	20.772	1.346	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	46.249	1.168	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Dresden GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	25.123	-1.027	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Hofheim GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	22.814	-82	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Berlin GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	47.368	582	3
PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,03	68.772	237	3
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,05	43.025	-287	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	30.446	328	3
PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	2,92	214	-106	3
PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,14	14.076	30	3
Carl A-Immo GmbH & Co. KG	München	EUR	unmittelbar	12,50	0	0	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	11.710	-669	3
PATRIZIA GrundInvest Objekte Augsburg Nürnberg GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	10,10	-756	1.747	2
PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,32	11.028	-2.375	3
STORAG Etzel GmbH & Co. geschl. InvKG	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	3,23	20.826	17.825	3, 6
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	8,90	40.194	-2.191	2

				Anteil			
			Bezug zu	am	Eigenkapital	Jahresergebnis	
			PATRIZIA	Kapital	in Währung	in Währung (in	
			AG	in %	(in Tsd.)	Tsd.)	Fußnote
Name der Gesellschaft	Sitz	Währung					
Großbritannien							
PATRIZIA EUROPEAN PROPERTY II (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	7,70	0	0	
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) VI LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	5,61	0	0	
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	14,00	0	0	
PATRIZIA UK VALUE 2 (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	32,20	0	0	
PATRIZIA RIMBAUD (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	18,80	0	0	
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) V LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	3,45	0	0	
FIRST STREET DEVELOPMENT LIMITED	Manchester	GBP	mittelbar	10,00	25	6	3
PATRIZIA PANEUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,06	536.830	-5.701	3
THE ROCKSPRING GERMAN RETAIL BOX FUND L.P.	London	EUR	mittelbar	0,24	330.387	-29.660	3
TRANSEUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP IV	London	EUR	mittelbar	0,36	25.282	7.392	3
NPS EUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,33	2.232	-872	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY V LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,64	47.454	-5.230	3
PATRIZIA UK VALUE 2 LIMITED PARTNERSHIP	London	GBP	mittelbar	0,45	163.170	-35.141	3, 6
NPS EUROPEAN PROPERTY II LP	London	EUR	mittelbar	0,73	110.257	24.134	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY VI LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,99	443.216	-37.033	3
CHARLIE BERLIN LP	London	EUR	mittelbar	0,99	1.582	463	3
ROCKSPRING PERIPHERAL EUROPE LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,01	792	-5.394	3
WINNERSH GP LTD	Swindon	GBP	mittelbar	5,00	0	0	3
CITRUZ GENERAL PARTNER LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	10,00	0	0	3
AVIEMORE GP LTD	Swindon	GBP	mittelbar	10,00	0	0	3
HBOS FSPS EUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,00	412.794	40.432	3
NPS REAL ESTATE PROJECTS LIMITED PARTNERSHIP	London	GBP	mittelbar	0,00	211.603	-41.590	3
PI LABS III LP	London	GBP	mittelbar	10,00	5.273	126	3
PATRIZIA SPITFIRE CARRY LLP	London	GBP	mittelbar	8,70	0	0	3
Luxemburg							
PATRIZIA Lux TopCo S.à r.l. en liquidation volontaire	Luxemburg	EUR	mittelbar	10,00	-522	-1	2
Carl Lux SCS	Luxemburg	EUR	unmittelbar	0,01	0	-534	2
Opportunitäten Europa 1 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	2.627	1.012	3
Opportunitäten Europa 2 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-1.832	167	3
Opportunitäten Europa 3 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	264	2.402	3
Opportunitäten Europa 4 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-750	911	3
Opportunitäten Europa 5 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-664	53	3
Opportunitäten Europa 6 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-1.113	425	3
Opportunitäten Europa 7 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-1.598	324	3
Opportunitäten Europa 8 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-1.479	11	3
Opportunitäten Europa 9 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-2.932	997	3
Opportunitäten Europa 10 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-3.159	8	3
Opportunitäten Europa 11 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-977	1.438	3
Seneca Holdco SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	59.104	5.474	2
OSCAR Lux Carry SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,10	3.747	3.253	3
PATRIZIA Real Estate 30 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-34	81	2
PATRIZIA TransEuropean Property VII SCSp-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	1,00	284.673	-14.205	3
Augusta Wohnen S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	2,00	8.671	-100	3, 6
PATRIZIA Europe Residential Plus S.A. SICAV-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,06	65.991	1.146	3
PATRIZIA EuroLog Fund SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,00	666.698	5.285	3
PATRIZIA PanEuropean Property SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,12	151.200	1.117	3
NPS European Property III SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	18,32	-2.259	-2.265	3
Project Urban Feeder SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	4,77	0	0	7



			Anteil		Jahresergebnis		
			Bezug zu	am	Eigenkapital	Jahresergebnis	
Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	PATRIZIA AG	Kapital in %	in Währung (in Tsd.)	in Währung (in Tsd.)	Fußnote
Project Urban SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,00	0	0	7
Sonstige Länder							
MERRION S.A.	Brüssel	EUR	mittelbar	0,00	2.752	-240	3
Opportunitaeten Europa 12 Limited	Dublin	EUR	mittelbar	5,10	-5.876	-315	3, 6
SPITFIRE (JCO) LIMITED	St Helier	EUR	mittelbar	1,33	33.797	-752	3
WS HOLDCO, PBC	Wilmington	USD	mittelbar	2,63	10.173	204	3
Real Tech Ventures I ILP	Sydney	AUD	mittelbar	24,80	15.647	153	6
Camber Creek Fund III, LP	Wilmington	USD	mittelbar	2,11	42.093	10.004	3

<sup>1</sup> Aufgrund der bestehenden Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der PATRIZIA übernommen

<sup>2</sup> Vorläufiger Abschluss

<sup>3</sup> Vorjahresabschlusswerte

<sup>4</sup> Inanspruchnahme von § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB

<sup>5</sup> Persönlich haftender Gesellschafter gemäß § 285 Nr. 11a HGB

<sup>6</sup> Abweichendes Geschäftsjahr

<sup>7</sup> Eröffnungsbilanzwerte

<sup>8</sup> Jahresabschlusswerte 2019

#### Währungsumrechnung in EUR

Währung	Stichtagskurs 31.12.2021	Durchschnittskurs 2021
AUD	1,56	1,57
CAD	1,43	1,48
CHF	1,03	1,08
DKK	7,43	7,43
GBP	0,84	0,85
HKD	8,83	9,19
HUF	369,19	358,51
JPY	130,38	129,88
KRW	1346,38	1354,06
PLN	4,59	4,56
SEK	10,25	10,14
SGD	1,52	1,54
USD	1,13	1,18

# Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## der PATRIZIA AG (Konzern)

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Augsburg, den 15. März 2022

Der Vorstand



**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender,  
CEO



**Thomas Wels**  
Mitglied des Vorstands,  
Co-CEO



**Alexander Betz**  
Mitglied des Vorstands,  
CDO



**Karim Bohn**  
Mitglied des Vorstands,  
CFO



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



**Anne Kavanagh**  
Mitglied des Vorstands,  
CIO



**Simon Woolf**  
Mitglied des Vorstands,  
CHRO

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PATRIZIA AG, Augsburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

## Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der PATRIZIA AG, Augsburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der PATRIZIA AG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 („zusammengefasster Lagebericht“) geprüft. Die zusammengefasste nicht-finanzielle Erklärung nach §§ 289b bis 289e bzw. §§ 315b und 315c HGB, die im Abschnitt „Nicht-finanzielle Erklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthalten ist, sowie die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f bzw. § 315d HGB und die Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der zusammengefassten nicht-finanzielle Erklärung nach §§ 289b bis 289e bzw. §§ 315b und 315c HGB, die im Abschnitt „Nicht-finanzielle Erklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthalten ist, sowie die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f bzw. § 315d HGB und die Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Konzernabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

- Bewertung der Beteiligungen
- Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte
- Werthaltigkeit der Fondsverwalterverträge

Unsere Darstellung dieser besonders wichtigen Prüfungssachverhalte haben wir wie folgt strukturiert:

- a) Sachverhaltsbeschreibung (einschließlich Verweis auf zugehörige Angaben im Konzernabschluss)
- b) Prüferisches Vorgehen

### Bewertung der Beteiligungen

- a) Im Konzernabschluss der PATRIZIA AG werden Beteiligungen in Höhe von insgesamt Mio. EUR 634,0 ausgewiesen, dies entspricht 30,8 % der Konzernbilanzsumme bzw. 48,1 % des Konzerneigenkapitals. Die Bewertung der Beteiligungen erfolgt gemäß IFRS 9 zu beizulegenden Zeitwerten, wobei Wertänderungen im sonstigen Ergebnis erfasst werden (FVTOCI). Die PATRIZIA AG nutzt für die Bewertung dieser Beteiligungen ein Bewertungsmodell, dem im Wesentlichen die Net Asset Values (NAV) oder – sofern bekannt – erwartete Verkaufspreise der Beteiligungsgesellschaften zugrunde liegen und das den diesbezüglichen Anteil der PATRIZIA AG aus ihrer Beteiligung berücksichtigt. Der NAV der Beteiligungsgesellschaften ist dabei wesentlich von den Marktwerten der von diesen gehaltenen Immobilien bestimmt, für die in der Regel externe Bewertungsgutachten vorliegen.

Die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter in Bezug auf die Bewertung der Beteiligungen ist mit Unsicherheiten behaftet und fehlerhafte Bewertungen würden das sonstige Ergebnis und damit das Gesamtergebnis der jeweiligen Berichtsperiode und die Eigenkapitalquote wesentlich beeinflussen. Vor diesem Hintergrund haben wir die Bewertung der Beteiligungen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt eingestuft.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter zur Bewertung der Beteiligungen sind in Kapitel 4.1.2 des Konzernanhangs enthalten.

- b) Im Rahmen unserer Prüfung der Beteiligungen haben wir zunächst das Bewertungsmodell und die methodische Vorgehensweise zur Bewertung der Beteiligungen durch die PATRIZIA AG nachvollzogen. Darauf aufsetzend haben wir uns für ausgewählte wesentliche Beteiligungen mit der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft eingehender auseinandergesetzt und hierzu insbesondere Jahresabschlussprüfungsberichte, Bewertungsgutachten und weitere Unterlagen und Informationen zu diesen Beteiligungsgesellschaften gewürdigt. Bezogen auf die NAV haben wir zunächst untersucht, ob diese methodisch sachgerecht und unter Heranziehung geeigneter Datengrundlagen ermittelt wurden. Durch Befragung der gesetzlichen Vertreter oder von ihnen benannter Dritter haben wir uns dabei von der Angemessenheit der wesentlichen zugrunde gelegten Annahmen überzeugt. Darüber hinaus haben wir Abstimmungen mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen vorgenommen. Im Hinblick auf den der PATRIZIA AG im Rahmen des Bewertungsmodells zugeordneten Anteil am NAV der Beteiligungsgesellschaften haben wir anhand der Vertragsunterlagen nachvollzogen, dass diese Zuordnung den getroffenen vertraglichen Regelungen zur Ergebnis- und Vermögensverteilung für die jeweiligen Beteiligungsgesellschaften entspricht.

Aufgrund der o.g. möglichen materiellen Bedeutung und aufgrund der Tatsache, dass die Bewertung der Beteiligungen auch von Rahmenbedingungen und externen Effekten abhängt, die außerhalb der Einflussnahmemöglichkeiten der PATRIZIA AG liegen, haben wir ergänzend die von den gesetzlichen Vertretern durchgeführten Sensitivitätsanalysen kritisch gewürdigt, um mögliche Wertänderungsrisiken bei einer Änderung wesentlicher Inputfaktoren einschätzen zu können.

## Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte

- a) Im Konzernabschluss der PATRIZIA AG werden Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von Mio. EUR 216,4 ausgewiesen, d.s. 10,5 % der Konzernbilanzsumme bzw. 16,4 % des Konzerneigenkapitals. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden jeweils innerhalb des Geschäftsjahres oder anlassbezogen Werthaltigkeitstests (Impairment Tests) durch die PATRIZIA AG unterzogen. Die Werthaltigkeitstests werden mittels Unternehmensbewertungen nach der „Discounted-Cashflow-Methode“ durchgeführt. Grundlage der Bewertungen bilden die Barwerte der künftigen Cashflows, die auf der im Zeitpunkt der Durchführung der Impairment Tests gültigen Fünfjahresplanung (Detailplanungszeitraum) beruhen. Dieser Detailplanungszeitraum wird danach unter Annahme von langfristigen Wachstumsraten fortgeschrieben. Die Abzinsung erfolgt mittels der gewichteten Kapitalkosten (WACC – Weighted Average Cost of Capital). Der erzielbare Betrag wird dabei auf Basis des Nutzungswertes (value in use) ermittelt, und es wird durch den Abgleich mit dem Buchwert ermittelt, ob sich hieraus ein Abwertungsbedarf ergibt. Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von der Einschätzung der gesetzlichen Vertreter über die künftigen Zahlungsmittelzuflüsse, die langfristigen Wachstumsraten sowie die zur Diskontierung verwendeten WACC-Sätze abhängig und daher mit Unsicherheiten und Ermessensspielräumen behaftet. Vor diesem Hintergrund haben wir die Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte im Rahmen unserer Prüfung als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt klassifiziert.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens zu den Geschäfts- oder Firmenwerten sind im Konzernanhang in Kapitel 4.2 enthalten.

- b) Im Rahmen unserer Prüfung haben wir insbesondere das methodische Vorgehen zur Durchführung der Impairment Tests nachvollzogen. Wir haben beurteilt, ob das verwendete Bewertungsmodell die konzeptionellen Anforderungen der relevanten Standards sachgerecht abbildet, ob die erforderlichen Inputdaten vollständig und sachgerecht ermittelt und übernommen wurden, sowie ob die Berechnungen in dem Modell korrekt erfolgten. Ob die bei den Berechnungen verwendeten künftigen Zahlungsmittelzuflüsse eine sachgerechte Grundlage bilden, haben wir insbesondere durch deren Abgleich mit der aktuellen Fünfjahresplanung sowie durch Befragung der gesetzlichen Vertreter zu den wesentlichen Annahmen und Prämissen dieser Planung überprüft. Darüber hinaus haben wir die Planung unter Berücksichtigung allgemeiner und branchenspezifischer Markterwartungen kritisch gewürdigt. Da ein bedeutender Teil des Nutzungswerts aus prognostizierten Zahlungsmittelzuflüssen für die Zeit nach dem Detailplanungszeitraum (Phase der ewigen Rente) resultiert, haben wir insbesondere die für die Phase der ewigen Rente angesetzte nachhaltige Wachstumsrate anhand von allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen kritisch gewürdigt. Da bereits relativ kleine Veränderungen des verwendeten Diskontierungssatzes wesentliche Auswirkungen auf die Höhe des erzielbaren Betrags haben können, haben wir auch die bei der Bestimmung des zur Diskontierung verwendeten WACC-Satzes herangezogenen Parameter validiert und das Berechnungsschema nachvollzogen. Aufgrund der möglichen materiellen Bedeutung und aufgrund der Tatsache, dass die Bewertung der Geschäfts- oder Firmenwerte auch von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt, die außerhalb der Einflussmöglichkeit des Konzerns liegen, haben wir ergänzend die von der PATRIZIA AG durchgeführten Sensitivitätsanalysen für die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (CGUs) mit geringer Überdeckung kritisch durchgesehen, um ein mögliches Wertminderungsrisiko bei einer Änderung wesentlicher Bewertungsparameter einschätzen zu können.

## Werthaltigkeit der Fondsverwalterverträge

- a) Die PATRIZIA AG weist im Konzernabschluss unter dem Posten „Sonstige immaterielle Vermögenswerte“ Fondsverwalterverträge in Höhe von Mio. EUR 91,2 aus, d.s. 4,4 % der Konzernbilanzsumme bzw. 6,9 % des Konzerneigenkapitals. Die Analyse und Bewertung, ob Anhaltspunkte für eine außerplanmäßige Wertminderung der Fondsverwalterverträge vorliegen, erfordert im hohen Maße Annahmen und Einschätzungen über die künftigen Netto-Zahlungsmittelzuflüsse aus den Verträgen sowie des verwendeten Diskontierungssatzes. Fehlerhafte Analysen und Bewertungen können aufgrund des Umfangs des Bilanzpostens eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben. Aus den genannten Gründen sehen wir die Werthaltigkeit der Fondsverwalterverträge als einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt an.

Die Angaben der gesetzlichen Vertreter des Mutterunternehmens zu den Fondsverwalterverträgen sind in Kapitel 4.3 des Konzernanhangs enthalten.

- b) Zur Beurteilung der Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern durchgeführten Analyse, ob ein Anhaltspunkt für eine Wertminderung der erworbenen Fondsverwalterverträge vorliegt („Triggering Event“-Analyse), haben wir uns sowohl mit den zugrunde liegenden Prozessen befasst, als auch aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt. Wir haben insbesondere die Ermittlung des Barwerts der künftigen Zahlungsströme nachvollzogen und die zugrunde liegenden Bewertungsmodelle sowohl methodisch als auch rechnerisch nachvollzogen. Hierbei haben wir untersucht und beurteilt, ob die Budgetplanungen allgemeine und branchenspezifische Markterwartungen widerspiegeln sowie die im Rahmen der Schätzung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Bewertungsparameter gewürdigt und validiert.

## Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die im Abschnitt „Nicht-finanzielle Erklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene zusammengefasste nicht-finanzielle Erklärung nach §§ 289b bis 289e HGB bzw. §§ 315b und 315c HGB,
- die zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f bzw. § 315d HGB sowie die Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird,
- die Versicherung der gesetzlichen Vertreter zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht nach § 297 Abs. 2 Satz 4 bzw. § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB und
- alle übrigen Teile des Geschäftsberichts,
- aber nicht den Konzernabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht und nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex nach § 161 AktG, die Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung ist, auf die im zusammengefassten Lagebericht verwiesen wird, sind die gesetzlichen Vertreter und der Vorstand verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im zusammengefassten Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs, oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

### Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

#### Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB

##### Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei, die den SHA-256-Wert 6d13c79afafa2190eec9e05070f034ee31f63a0d69905a8db024e7b5e101fa4b aufweist, 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 bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Die gesetzlichen Vertreter 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 gesetzlichen Vertreter 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 Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

### Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte 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 zum 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 14. Oktober 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 12. November 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2005 als Konzernabschlussprüfer der PATRIZIA AG, Augsburg, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### 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 im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist 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 Franz Klingner.

München, den 15. März 2022

Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Franz Klingner)  
Wirtschaftsprüfer

(Andreas Lepple)  
Wirtschaftsprüfer

# Weitere Informationen

## 1 Fünfjahresübersicht Bilanz

### Fünfjahresübersicht für den Konzern nach IFRS

#### Aktiva

Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>					
Geschäfts- oder Firmenwert	216.444	212.353	210.292	201.109	7.366
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	91.742	106.137	131.895	166.562	35.224
Software	14.204	16.603	10.326	11.396	11.207
Nutzungsrechte	33.770	25.906	24.988	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.838	1.838	1.835	8.308	15.979
Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.736	7.305	6.056	5.890	4.483
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	23.747	32.357	69.035	76.141	88.905
Beteiligungen	633.976	574.561	525.716	499.241	89.114
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	33.914	34.927	28.276	27.513	23.291
Latente Steuern	7.774	21.031	17.305	6.102	331
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>1.067.145</b>	<b>1.033.018</b>	<b>1.025.724</b>	<b>1.002.262</b>	<b>275.900</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>					
Vorräte	169.796	14.647	113.208	71.534	99.791
Wertpapiere	15.752	11	1.011	3.011	5.010
Kurzfristige Steueransprüche	28.448	26.554	17.318	15.585	9.098
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	439.056	392.399	380.735	355.456	479.920
Bankguthaben und Kassenbestand	341.260	495.454	449.084	330.598	382.675
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>994.312</b>	<b>929.065</b>	<b>961.356</b>	<b>776.184</b>	<b>976.494</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.061.457</b>	<b>1.962.083</b>	<b>1.987.080</b>	<b>1.778.446</b>	<b>1.252.394</b>

## Passiva

Tsd. EUR	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
<b>A. Eigenkapital</b>					
Gezeichnetes Kapital	88.620	89.683	91.060	91.060	89.555
Kapitalrücklage	89.831	129.751	155.222	155.222	129.545
Gewinnrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	505	505	505	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	2.317	-7.944	-4.818	-15.606	-11.586
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	99	-5.457	-3.459	0	0
Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9	179.716	130.196	78.721	49.503	0
Konzernbilanzgewinn	921.720	900.507	889.160	862.421	546.682
Nicht-beherrschende Gesellschafter	35.694	32.265	30.359	10.682	1.691
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.318.503</b>	<b>1.269.505</b>	<b>1.236.750</b>	<b>1.153.788</b>	<b>756.392</b>
<b>B. Schulden</b>					
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>					
Latente Steuerschulden	111.577	115.484	112.178	110.387	15.833
Pensionsverpflichtungen	25.546	29.579	27.564	21.724	776
Schuldscheindarlehen	158.000	234.000	300.000	300.000	300.000
Langfristige Rückstellungen	3.978	0	0	0	0
Langfristige Verbindlichkeiten	28.515	22.340	25.094	16.836	9.062
Leasingverbindlichkeiten	24.862	17.811	15.841	0	0
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>352.477</b>	<b>419.214</b>	<b>480.677</b>	<b>448.947</b>	<b>325.671</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>					
Kurzfristige Bankdarlehen	171.095	43.200	93.194	0	0
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	76.000	66.000	0	0	22.000
Sonstige Rückstellungen	8.213	9.109	9.254	23.530	16.083
Kurzfristige Verbindlichkeiten	97.297	105.858	101.186	99.963	93.123
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	9.505	8.387	9.328	0	0
Steuerschulden	28.367	40.809	56.692	52.218	39.125
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>390.477</b>	<b>273.363</b>	<b>269.653</b>	<b>175.711</b>	<b>170.331</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.061.457</b>	<b>1.962.083</b>	<b>1.987.080</b>	<b>1.778.446</b>	<b>1.252.394</b>

## 2 Fünfjahresübersicht Gewinn- und Verlustrechnung

### Fünfjahresübersicht für den Konzern IFRS

#### Gewinn- und Verlustrechnung

Tsd. EUR	2021	2020	2019	2018	2017
Umsatzerlöse	318.163	301.693	398.703	350.628	249.574
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	252	828	691
Bestandsveränderungen	603	-2.242	-50.535	-28.731	-39.909
Sonstige betriebliche Erträge	21.027	16.522	14.607	20.698	17.294
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	63	302	585	317	1
<b>Gesamtleistung</b>	<b>339.856</b>	<b>316.275</b>	<b>363.611</b>	<b>343.740</b>	<b>227.651</b>
Materialaufwand	-3.881	-3.568	-6.601	-11.699	-17.450
Aufwand für bezogene Leistungen	-17.971	-16.066	-28.036	-15.679	-11.450
Personalaufwand	-139.224	-143.759	-131.769	-124.954	-87.071
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	4	-791	3.975	6.748
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-87.822	-76.678	-84.718	-90.742	-82.228
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	627	418	-429	-1.059	0
Ergebnis aus Beteiligungen	35.638	31.624	32.891	28.042	49.315
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	5.138	9.181	725	11.852	13.353
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-608	-1.746	0	-377	-750
<b>EBITDAR</b>	<b>131.755</b>	<b>115.686</b>	<b>144.883</b>	<b>143.099</b>	<b>98.118</b>
Erträge aus Reorganisation	96	0	2.377	0	0
Reorganisationsaufwand	-2.929	0	-10.339	-22.318	-2.330
<b>EBITDA</b>	<b>128.922</b>	<b>115.686</b>	<b>136.922</b>	<b>120.781</b>	<b>95.788</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-35.611	-42.309	-55.562	-42.235	-8.681
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>93.311</b>	<b>73.377</b>	<b>81.360</b>	<b>78.546</b>	<b>87.107</b>
Finanzerträge	1.898	2.971	2.096	3.021	914
Finanzaufwendungen	-6.753	-6.707	-6.111	-6.436	-5.146
Sonstiges Finanzergebnis	194	0	300	0	0
Währungsergebnis	-942	-7.595	-234	1.175	-2.747
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>87.708</b>	<b>62.046</b>	<b>77.411</b>	<b>76.306</b>	<b>80.128</b>
Ertragsteuern	-35.900	-21.369	-21.064	-18.190	-21.230
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>51.808</b>	<b>40.678</b>	<b>56.347</b>	<b>58.116</b>	<b>58.898</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,54	0,42	0,58	0,57	0,60
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,54	0,42	0,58	0,57	0,60

### 3 Der Aufsichtsrat

**Stand: 31. Dezember 2021**

#### **Uwe H. Reuter**

**Vorsitzender, unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats**

**Mitglied im Nominierungs- und Vergütungsausschuss**

**Mitglied im Prüfungsausschuss**

Erstmals bestellt am: 22. Juni 2017

Zurzeit bestellt bis: 20. Juni 2024

Vorstandsvorsitzender der VHV a.G. / VHV Holding AG

**Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

Aufsichtsratsmandate innerhalb der VHV Gruppe:

Wechsel vom Vorstandsvorsitz in den Aufsichtsrat der Konzernobergesellschaften (ab 07.2022):

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

Aufsichtsräte der Konzerntöchter:

- VHV Allgemeine Versicherung AG – Mitglied des Aufsichtsrats
- Hannoversche Lebensversicherung AG – Mitglied des Aufsichtsrats (bis 07.2022)
- VHV solutions GmbH – Mitglied des Aufsichtsrats
- VAV Versicherungs-AG, Wien/Österreich – Mitglied des Aufsichtsrats

Externes Mandat, Mitglied des Aufsichtsrats (bis 05.2022):

- E + S Rückversicherung AG (Tochter Hannover Rückversicherung AG), Hannover

#### **Jonathan Feuer**

**Stellvertretender Vorsitzender, unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats**

**Vorsitzender des Prüfungsausschusses (Sachverstand auf dem Gebiet Abschlussprüfung)**

Erstmals bestellt am: 14. Oktober 2021

Zurzeit bestellt bis: 25. Mai 2023

Private Equity Investor

**Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

- Mitgründer und Non-Executive Chairman, Eigen Technologies

#### **Axel Hefer**

**Unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats**

**Mitglied im Prüfungsausschuss (Sachverstand auf dem Gebiet Rechnungslegung)**

Erstmals bestellt am: 14. Oktober 2021

Zurzeit bestellt bis: 20. Juni 2024

Vorstandsvorsitzender / CEO bei Trivago N.V.

**Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

- Non-Executive Board Member, Mitglied des Audit Committee, Spark Networks SE (börsennotierte Gesellschaft), Deutschland
- Vorsitzender des Aufsichtsrats, FC Gelsenkirchen-Schalke 04 e. V., Deutschland

### **Marie Lalleman**

**Unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats**

**Vorsitzende des Nominierungs- und Vergütungsausschuss**

Erstmals bestellt am: 14. Oktober 2021

Zurzeit bestellt bis: 20. Juni 2024

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

#### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

- Non-Executive Director, Board of Directors, Vorsitzende des Nominierungs- & Corporate Governance-Ausschuss, CRITEO (börsennotierte Gesellschaft), Frankreich/USA

### **Philippe Vimard**

**Unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats**

**Mitglied im Nominierungs- und Vergütungsausschuss**

Erstmals bestellt am: 14. Oktober 2021

Zurzeit bestellt bis: 25. Mai 2023

COO und CTO von Doctolib

#### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

- Non-Executive Director, Vorsitzender des Vergütungsausschusses, Schibsted (börsennotierte Gesellschaft), Norwegen
- Non-Executive Director, Indy, Frankreich

## **Ausgeschiedene Mitglieder während des Geschäftsjahrs 2021**

### **Dr. Theodor Seitz**

**Vorsitzender, Mitglied des Aufsichtsrats**

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Ausgeschieden am: 14. Oktober 2021

Rechtsanwalt und Steuerberater, Partner der Kanzlei Seitz Weckbach Fackler, Augsburg

#### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

- Aufsichtsratsvorsitzender, CDH AG, Augsburg

### **Alfred Hoschek**

**Zweiter stellvertretender Vorsitzender, Mitglied des Aufsichtsrats**

Erstmals bestellt am: 25. Juni 2015

Ausgeschieden am: 14. Oktober 2021

Geschäftsführer der AHO Verwaltungs GmbH und weiterer Projektgesellschaften, Gräfelfing

#### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

- Keine Mandate



## 4 Der Vorstand

### Stand: 31. Dezember 2021

#### Wolfgang Egger

**Vorstandsvorsitzender, CEO**

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Zurzeit bestellt bis: 30. Juni 2024

#### Zuständigkeit im Vorstand

Capital Allocation & Investments, Capital Markets & Fundraising, Corporate M&A, HR Culture, Institutional Clients, Marketing & Communications, Remuneration topics, Tech Strategy & Tech M&A

#### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Keine Mandate

#### Thomas Wels

**Mitglied des Vorstands, Co-CEO**

Erstmals bestellt am: 1. Mai 2020

Zurzeit bestellt bis: 30. April 2023

#### Zuständigkeit im Vorstand

Capital Allocation & Investments, Corporate M&A, Internal Audit, Productivity & Performance, Regions (APAC), Remuneration topics, Strategy & ESG, Collaboration with Supervisory Board

#### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Vorsitzender des Aufsichtsrats, PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg (konzernintern)

#### Alexander Betz

**Mitglied des Vorstands, CDO**

Erstmals bestellt am: 1. Januar 2020

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2024

#### Zuständigkeit im Vorstand

Digitalisation & IT Strategy, Fund Services, Global Projects & Development, IT Operations & Business Applications, Processes & Organisation

#### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Vorsitzender des Aufsichtsrats, eFonds AG, München

#### Karim Bohn

**Mitglied des Vorstands, CFO**

Erstmals bestellt am: 1. November 2015

Zurzeit bestellt bis: 31. Oktober 2023

#### Zuständigkeit im Vorstand

Accounting, Capital Allocation & Investments, Corporate Finance, Corporate Reporting & Planning, Insurance, Investor Relations, Legal & Compliance, Procurement & Services, Remuneration topics, Risk Management, Tax

#### Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Vorsitzender des Aufsichtsrats, PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg (konzernintern)
- Vorsitzender des Aufsichtsrats, PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (konzernintern)
- Vorsitzender des Aufsichtsrats, PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main (konzernintern)
- Mitglied des Aufsichtsrats, Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG, Grünwald

### **Dr. Manuel Käsbauer**

#### **Mitglied des Vorstands, CTIO**

Erstmals bestellt am: 1. Januar 2020

Zurzeit bestellt bis: 31. Dezember 2024

#### **Zuständigkeit im Vorstand**

Tech & Innovation Strategy, Technology & Innovation, Tech M&A, Tech Investments

#### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

- Keine Mandate

### **Anne Kavanagh**

#### **Mitglied des Vorstands, CIO**

Erstmals bestellt am: 15. April 2017

Zurzeit bestellt bis: 15. April 2022

#### **Zuständigkeit im Vorstand**

Alternative Investments, Asset Management, Fund Management, Global Partners, Infrastructure, Investment Strategy & Research, Logistics, Product Development & Client Services, Real Estate Development, Remuneration topics, Transactions, Regions (Europe)

#### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

- Mitglied des Aufsichtsrats, PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Hamburg (konzernintern)
- Mitglied des Global Board of Directors, Urban Land Institute

### **Simon Woolf**

#### **Mitglied des Vorstands, CHRO**

Erstmals bestellt am: 1. Januar 2020

Zurzeit bestellt bis: 31. Mai 2024

#### **Zuständigkeit im Vorstand**

HR Operations, HR Strategy, Remuneration topics, Reward, Talent Acquisition, Talent & Organisational Development

#### **Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB**

- Keine Mandate

## 5 Finanzkalender und Kontakte

### Finanzkalender 2022

Datum	
24. Februar 2022	2021 Vorläufige Zahlen zum Geschäftsjahr mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
17. März 2022	2021 Geschäftsbericht
12. Mai 2022	3M 2022 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
1. Juni 2022	2022 Hauptversammlung, Augsburg
4. August 2022	H1 2022 Halbjahresfinanzbericht mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
10. November 2022	9M 2022 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

#### Investor Relations & Group Reporting

**Martin Praum**

T +49 69 643505-1114

investor.relations@patrizia.ag

#### Corporate Communications

**Christoph Liedtke**

T +49 821 50910-636

communications@patrizia.ag

Dieser Geschäftsbericht wurde am 17. März 2022 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch auf der PATRIZIA Internetseite verfügbar:

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

<https://www.patrizia.ag/en/shareholders/news-publications/annual-reports/>