

PATRIZIA

Geschäftsbericht 2023

Inhaltsverzeichnis

Finanzkennzahlen im Überblick.....	3
Vorwort der geschäftsführenden Direktoren.....	4
Bericht des Verwaltungsrats	8
Die PATRIZIA Aktie	14
Lagebericht.....	17
1 Geschäftsmodell	17
2 Konzernstrategie.....	21
3 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren.....	23
4 Nichtfinanzielle Erklärung.....	24
5 Wirtschaftsbericht.....	63
6 Weitere Angaben.....	85
7 Entwicklung der Chancen und Risiken	88
8 Prognosebericht.....	100
Konzernabschluss	103
Bilanz	103
Gewinn- und Verlustrechnung.....	105
Gesamtergebnisrechnung.....	106
Kapitalflussrechnung	107
Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	109
Konzernanhang.....	111
1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung	111
2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden.....	113
3 Ermessensentscheidungen sowie Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung.....	115
4 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	116
5 Segmentberichterstattung	163
6 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung	166
7 Sonstige Erläuterungen	168
8 Erklärung der geschäftsführenden Direktoren	179
Anlage zum Konzernanhang.....	180
Versicherung der geschäftsführenden Direktoren	188
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	189
Weitere Informationen	200
1 Fünfjahresübersicht Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung.....	200
2 Der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren	203
3 Finanzkalender und Kontakte.....	206

Finanzkennzahlen im Überblick

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

PP = Prozentpunkte

Umsatzerlöse und Ertragslage

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

Vermögens- und Kapitalstruktur

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

PP = Prozentpunkte

PATRIZIA Aktie

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

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

Vorwort der geschäftsführenden Direktoren

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Leserinnen und Leser,

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

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

Operative Entwicklung

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

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

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

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

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

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

Finanzielle Entwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

Strategische Plattformentwicklung

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

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

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

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

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

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

Nachhaltigkeitsstrategie

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

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

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

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

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

Ausblick

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

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

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

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

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

Augsburg, den 18. März 2024

Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE



Dr. Asoka Wöhrmann
Geschäftsführender Direktor,
CEO



Christoph Glaser
Geschäftsführender Direktor,
CFO



Wolfgang Egger
Geschäftsführender Direktor,
Founder

Bericht des Verwaltungsrats

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

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

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

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

PATRIZIAS operative Performance in 2023

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

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

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

PATRIZIA's strategische Meilensteine in 2023

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

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

Zusammensetzung von Verwaltungsrat und seinen Ausschüssen

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

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

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses im Berichtsjahr waren:

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

Die Mitglieder des Nominierungs- und Vergütungsausschusses im Berichtsjahr waren:

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

Zusammenarbeit mit den geschäftsführenden Direktoren

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

Sitzungen

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

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

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

Individuelle Sitzungsteilnahmen der Mitglieder des Verwaltungsrats in 2023

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

Schwerpunkte der Tätigkeiten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Weitere Beschlüsse, Interessenskonflikte & Fortbildungen

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

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

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

Corporate Governance

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

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

Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses 2023

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

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

Prüfung des Abhängigkeitsberichts

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

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

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

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

Augsburg, 18. März 2024

Für den Verwaltungsrat der PATRIZIA SE



Uwe H. Reuter
Vorsitzender

Die PATRIZIA Aktie

Kennzahlen der PATRIZIA Aktie

		2023	2022	2021
Börsenkurse				
Höchst	EUR	12,38	20,95	26,55
Tiefst	EUR	7,03	6,99	19,98
Jahresschlusskurs	EUR	8,20	10,36	20,50
Kursentwicklung	%	-20,85	-49,46	-21,90
Marktkapitalisierung zum Stichtag	Mrd. EUR	0,8	1,0	1,9
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag¹				
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag ¹	EUR	718.745	895.747	985.950
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag ¹	Stück	78.430	74.997	43.861
Jährlicher Aktienumschlag ²		0,22	0,21	0,12
Ausgegebene Aktien zum Stichtag	Stück	92.351.476	92.351.476	92.351.476
Ausstehende Aktien zum Stichtag	Stück	85.844.433	86.175.357	88.620.175
Eigene Aktien zum Stichtag	Stück	6.507.043	6.176.119	3.731.301
Ergebnis je Aktie unverwässert (IFRS)				
Ergebnis je Aktie unverwässert (IFRS)	EUR	0,07	0,08	0,54
Ergebnis je Aktie verwässert (IFRS)				
Ergebnis je Aktie verwässert (IFRS)	EUR	0,07	0,08	0,54
Dividende je Aktie (IFRS)				
Dividende je Aktie (IFRS)	EUR	0,34	0,33	0,32

¹ Alle deutschen Börsenplätze

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

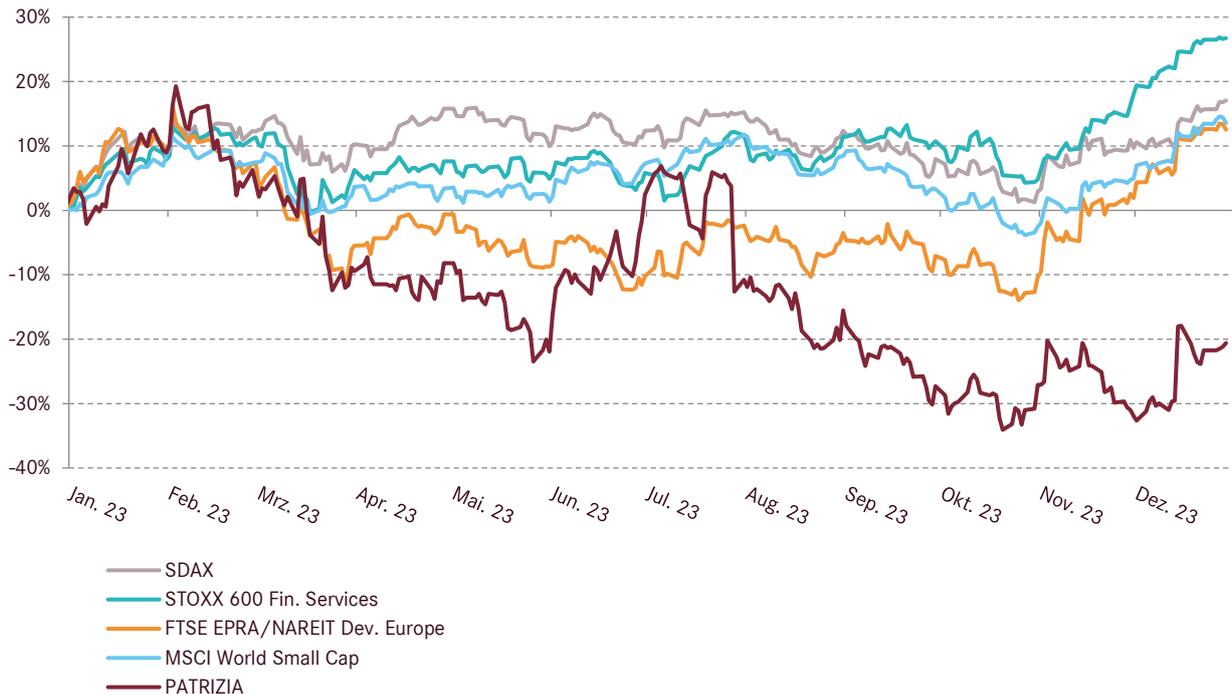
Zu Beginn des Jahres 2023 erlebten die Aktienmärkte weltweit eine Erholung, angetrieben von positiven Signalen wie gelockerten Covid-Beschränkungen in China und verbesserten Wachstumsaussichten der Weltwirtschaft. Im März führte der Zusammenbruch der Silicon Valley Bank zu Turbulenzen an den Märkten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

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

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

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

Entwicklung der PATRIZIA Aktie im Vergleich zu verschiedenen Indizes



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

Dividendenausschüttung

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

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

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

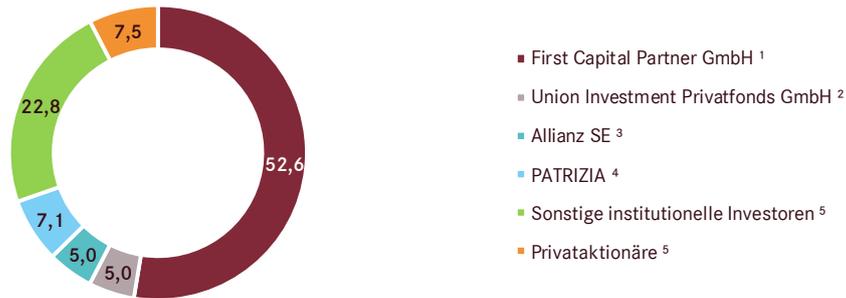
Auf der Basis der vorgeschlagenen Dividende liegt die Dividendensumme über dem den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehenden Anteil des IFRS-Konzernjahresüberschusses in Höhe von 5,8 Mio. EUR. Der Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023 wurde durch das eingetrübte Marktumfeld und Einmaleffekte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

Aktionärsstruktur der Gesellschaft

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

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

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



¹ First Capital Partner ist dem Founder Wolfgang Egger zuzurechnen

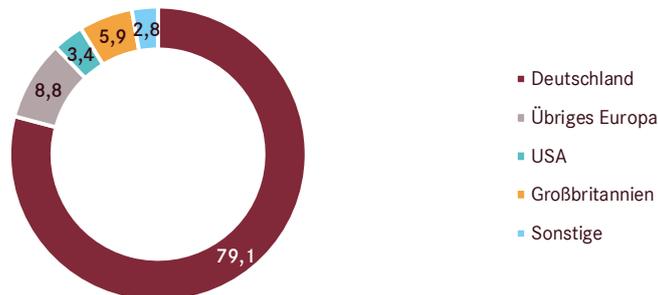
² Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 15. Februar 2023

³ Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 14. Dezember 2020

⁴ Eigene Aktien (Treasury shares) der PATRIZIA SE

⁵ Quelle: PATRIZIA Aktienregister

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



Investor Relations – wertvolle Beziehungen und rege Kommunikation

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

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

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

Lagebericht

Zusammengefasster Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern

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

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

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

1 Geschäftsmodell

Unternehmensprofil

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

Produkte und Dienstleistungen

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

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

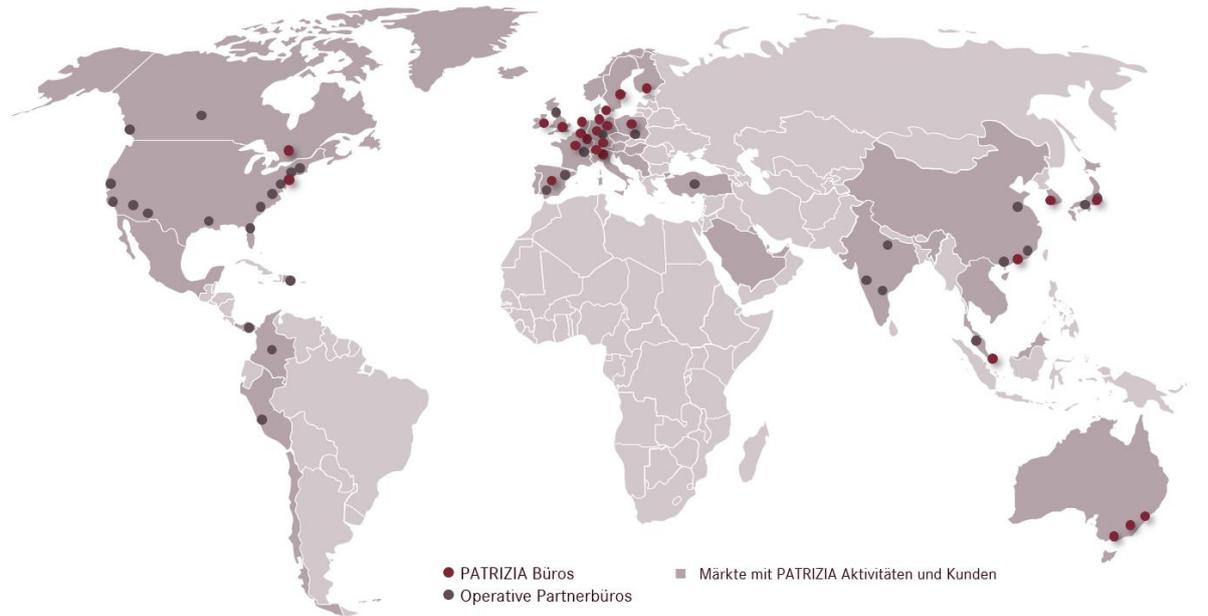
Das Produktangebot umfasst ein breites Portfolio von Immobilien- und Infrastrukturanlagen. Die Bandbreite der Immobilienvermögensklassen reicht von Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikkommobilien bis hin zu Hotels und Pflegeheimen. Das Angebot für Infrastruktur deckt nahezu alle Bereiche von Energie,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

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

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

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

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



Kunden und regionale Plattformen

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

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

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

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

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

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

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

Transitorische Megatrends, die das Geschäft der PATRIZIA beeinflussen

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

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

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

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

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

Generierung von Umsatzerlösen

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

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

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

Segmente

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

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

Über die konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften werden auch Investmentvermögen nach individuellen Kundenwünschen aufgelegt und verwaltet. Die aus Dienstleistungen generierten Gebühreneinnahmen, sowohl aus den Co-Investments als auch aus dem Drittgeschäft werden im Segment Management Services ausgewiesen. Darin enthalten sind auch die in den Erträgen aus Beteiligungen verbuchten Verwaltungsgebühren und leistungsabhängigen Gebühren aufgrund der als Gesellschafterbeitrag erbrachten Leistungen für das Asset Management des Co-Investments Dawonia GmbH.

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

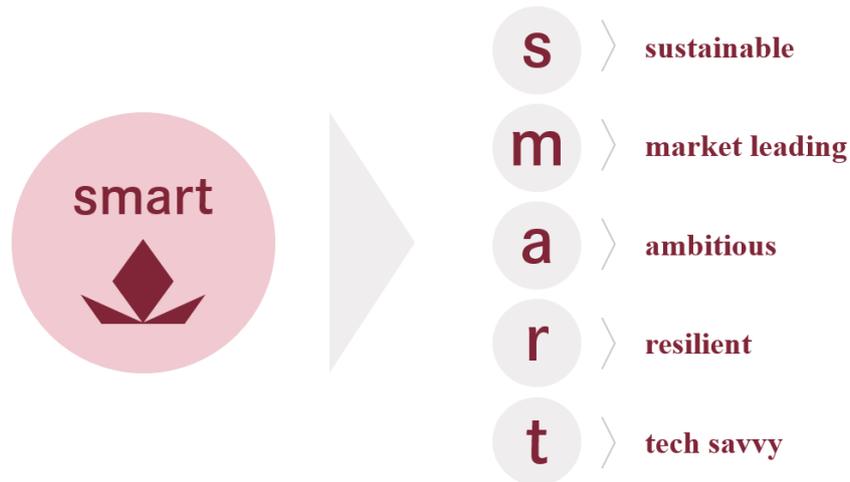
Konsolidierungskreis

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

2 Konzernstrategie

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

Unser Weg zum smart Real Asset Player



Die Merkmale eines smart Real Asset Player

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

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

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

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

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

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

Weitere Verbesserung der Ertragsqualität

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

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

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

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

3 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren

3.1 Unternehmenssteuerung nach Segmenten

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

3.2 Unternehmens- und Konzernsteuerung anhand finanzieller Leistungsindikatoren

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

Leistungsindikatoren der PATRIZIA Gruppe im Sinne des DRS 20

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

Darüber hinaus unterstützen folgende Rahmenparameter die Steuerung des Konzerns.

Weitere Leistungsindikatoren des PATRIZIA Konzerns

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

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

Die Entwicklung dieser Indikatoren wird im Kapitel 5.3 erläutert.

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

3.2.1 Unternehmenssteuerung anhand nichtfinanzieller Leistungsindikatoren

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

4 Nichtfinanzielle Erklärung

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

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

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

4.1 Nachhaltigkeit bei PATRIZIA

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

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

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

4.1.1 Nachhaltigkeitsstrategie

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

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

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

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

Sustainable Development Goals (SDGs)

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

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

PATRIZIAs Beitrag zu den SDGs



PATRIZIA Gruppe

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

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

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

³ Quelle: <https://sdgs.un.org/goals>

SDG 5 Geschlechtergleichheit - Um in den Gemeinschaften, in denen wir leben und arbeiten, einen bedeutenden Unterschied zu machen, hat sich PATRIZIA auf eine neue Reise begeben, um Gleichberechtigung, Vielfalt und Inklusion (Equity, Diversity & Inclusion - ED&I) in der Organisation, in der Branche und in der Gesellschaft im weiteren Sinne zu fördern. Das ED&I-Programm von PATRIZIA zielt darauf ab, dass sich alle integriert, vertreten und gleichwertig geschätzt fühlen.

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

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

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

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

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

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

Impact-Investing

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

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

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

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

4.1.2 Offenlegung und Engagement

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

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

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

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

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

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

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

Immobilien:

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

Infrastruktur:

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

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

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

GRESB ist PATRIZIAs primäres Instrument zur Bewertung der ESG-Leistung auf Fondsebene und zur Bereitstellung quantifizierbarer und vergleichbarer Informationen für Investoren. GRESB hat sich in den letzten Jahren als führende Benchmark für die Bewertung der Umsetzung von ESG sowohl in den Fondsstrukturen als auch in den zugrunde liegenden Unternehmen etabliert. GRESB verfolgt einen tieferen, detaillierteren Ansatz für die Umsetzung von ESG in den Managementkomponenten der jeweiligen Fonds und den Performancekomponenten der zugrunde liegenden Investitionen. Die Managementkomponenten konzentrieren sich weitgehend auf Bereiche wie Führung, Richtlinien, Berichterstattung und

⁵ Quelle: www.unpri.org

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

Stakeholder-Engagement. Die Leistungskomponenten heben vermögenswertspezifische Bereiche hervor, die durch ein GRESB-Tool für die Wesentlichkeit bestimmt werden, darunter Energie- und Wasserverbrauch, Emissionen sowie Gesundheit und Sicherheit. Die von GRESB bereitgestellten direkten und unabhängigen Vergleiche mit anderen Unternehmen helfen PATRIZIA, die Nachhaltigkeitsstrategie für sich selbst und gemeinsam mit ihren Investoren weiterzuentwickeln und neue Trends zu berücksichtigen.

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

Weitere Mitgliedschaften und Verbände

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

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

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

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

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

4.2 Umweltaspekte

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

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

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

Governance

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



Aufsicht durch Verwaltungsrat und Komitees

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aufsicht durch das Management

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

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

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

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

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

Risikomanagement

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

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

Strategie und Risikomanagement

Identifizierung klimabezogener Risiken und Chancen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Klimabedingte physische Risiken (akut und chronisch)

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

Physische Risiken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Klimabezogene Transitionsrisiken

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

Transitionsrisiken

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

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

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

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

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

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

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

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

Klimabezogene Chancen

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

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

Widerstandsfähigkeit und Bewertung der Klimastrategie von PATRIZIA

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

PATRIZIAS Net Zero Carbon Strategie

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

Ziele der Net Zero Carbon Strategie

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

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

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

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

¹⁵ Regelmäßige Überprüfung im Einklang mit bewährten wissenschaftlich fundierten Zielsetzungsmethoden.

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

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

¹⁸ Wenn es die regionalen Energieversorgungsmärkte erlauben.

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

²⁰ Bezieht sich auf Scope-1-Emissionen.

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

²² Wenn PATRIZIA die volle Kontrolle über den Entwicklungsprozess hat.

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

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

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

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

Sourcing & Ankäufe

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

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

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

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

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

Entwicklung & Renovierung

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

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

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

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

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

Operative Assets - Fondsmanagement

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

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

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

Operative Assets - Asset Management

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

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

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

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

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

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

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

Metriken und Zielsetzungen

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

Ziele

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

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

Metriken für die Bewertung von klimabezogenen Risiken und Chancen

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

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

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

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

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

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

Treibhausgasemissionen des Immobilienportfolios ²⁷

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

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

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

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

Flächengewichtete Kohlenstoffintensität²⁸

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

Flächengewichtete Energieintensität ²⁷

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

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

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

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

4.2.2 EU Taxonomieverordnung

Hintergrund

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

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

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

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

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

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

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

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

PATRIZIA interpretiert, dass Mutterunternehmen die konsolidierten Taxonomie-KPIs ihrer jeweiligen Geschäftsfelder auf der Grundlage der von ihren Tochtergesellschaften ausgeübten Tätigkeiten melden sollten. Da die Haupttätigkeit der Tochtergesellschaften der PATRIZIA SE die Vermögensverwaltung ist, legt die PATRIZIA SE auf der Grundlage der

Vorschriften für Finanzunternehmen die in den Anhängen III und IV des Delegierten Rechtsakts zur Offenlegung genannten Taxonomie-KPIs offen, die für die Vermögensverwaltungstätigkeit relevant sind.

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

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

Methodik

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

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

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

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

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

Qualitative Offenlegungen

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

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

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

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

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

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

Art, Ziele und Entwicklung der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten

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

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

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

2021/2139) ermittelt werden. Darüber hinaus sind die OECD-Leitsätze im Zusammenhang mit dem Erwerb oder Besitz des Gebäudes gemäß Artikel 18 der Taxonomieverordnung zu erfüllen.

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

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

Einhaltung der Taxonomieverordnung in PATRIZIAs Geschäftsstrategie, Produktentwicklungsprozessen und Engagements

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

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

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

Kennzahlen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meldebogen 5 – Nicht taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten, umsatzbasierter KPI:

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

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

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

	Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI						
7.	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	36 Mio. EUR	0%	36 Mio. EUR	0%	0 Mio. EUR	0%
8.	Anwendbarer KPI insgesamt	57.251,2 Mio. EUR	100%	57.251,2 Mio. EUR	100%	0 Mio. EUR	0%

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

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

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

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

	Nenner des anwendbaren KPI						
2.	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
3.	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
4.	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
5.	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
6.	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	0	0%	0	0%	0	0%
7.	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter taxonomiefähiger, aber nicht taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	25.451 Mio. EUR	44%	25.451 Mio. EUR	44%	0	0%
8.	Gesamtbetrag und -anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	25.451 Mio. EUR	44%	25.451 Mio. EUR	44%	0	0%

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

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

4.3 Soziale Aspekte

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

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

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

Gleichberechtigung, Vielfalt und Inklusion (ED&I)

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

ED&I Meilensteine

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

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

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

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

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

Fortschritt im Hinblick auf Zielvorgaben³²

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

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

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

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

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

Employee Resource Groups

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

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

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

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

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

PATRIZIA Working Parents & Carers Network bietet ein unterstützendes und integratives Arbeitsumfeld für alle derzeitigen und zukünftigen berufstätigen Eltern und Betreuer bei PATRIZIA. Die ERG ist auf über 100 PATRIZIANer im Jahr 2023 angewachsen, die sich leidenschaftlich für die Schaffung einer florierenden Gemeinschaft für Kollegen einsetzen, die mit der doppelten Verantwortung für die Arbeit und die Betreuung eines Kindes oder eines Erwachsenen jonglieren oder dies planen.

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

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

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

Mitarbeiter Kennzahlen

Mitarbeiter der PATRIZIA Gruppe

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

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

Mitarbeiterübersicht nach Altersgruppen

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

Mitarbeiterübersicht nach Geschlecht

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

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

Mitarbeiterübersicht in Prozent der Altersgruppen

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

Mitarbeiterübersicht nach Anzahl der Nationalitäten³⁴

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

Personalentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gesundheit und Wohlbefinden

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

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

Gesellschaftliches Engagement - Gemeinnützige Arbeit

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

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

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

4.4 Geschäftsverhalten

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

Achtung der grundlegenden Menschenrechte

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

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

Anti-Korruption und -Betrug

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

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

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

Whistleblowing-Richtlinie

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

Privatsphäre und Datenschutz

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

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

Verhaltenskodex für Lieferanten

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

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

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

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

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

5 Wirtschaftsbericht

5.1 Wirtschaftliches Umfeld

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

Quelle: PATRIZIA House View, RCA, OECD

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

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

Quelle: PATRIZIA House View, RCA

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

Quelle: PATRIZIA House View

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

Quelle: PATRIZIA House View

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

Quelle: PATRIZIA House View, RCA

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

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

5.2 Vergleich des Geschäftsjahres 2023 - tatsächliche und prognostizierte Geschäftsentwicklung

Prognose für das Geschäftsjahr 2023

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

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

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

Erreichung der Prognose

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

5.3 Geschäftsverlauf und Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

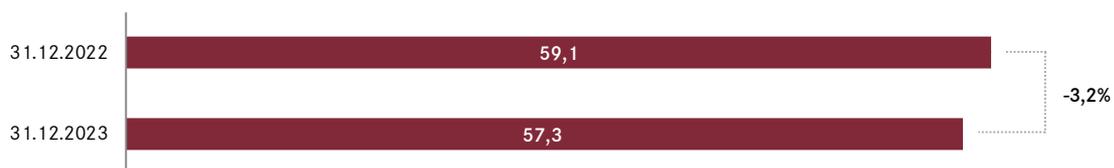
Assets under Management

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

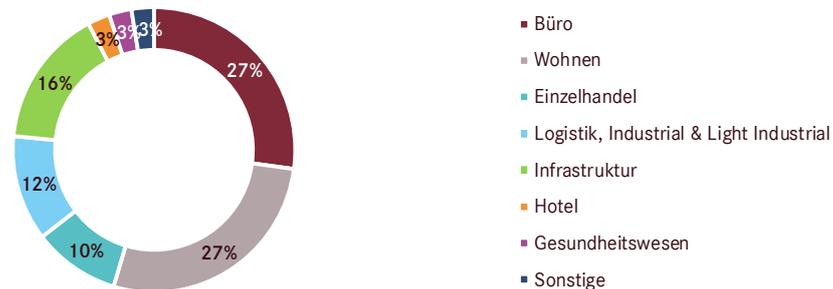
Die grundsätzliche Resilienz der AUM ist dabei auf die breite geografische sowie sektorale Diversifizierung zurückzuführen. Zum Stichtag belief sich der Anteil der AUM außerhalb von Deutschland auf 46,8% oder 26,8 Mrd. EUR (31. Dezember 2022: 47,9% oder 28,3 Mrd. EUR). Zudem entfallen mittlerweile 15,8%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

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

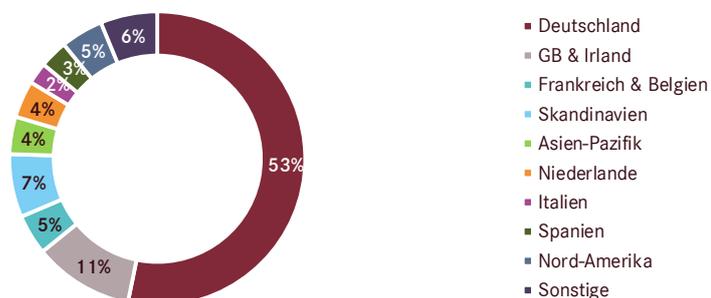
Assets under Management (Mrd. EUR)



Assets under Management zum 31. Dezember 2023 | Sektorale Verteilung

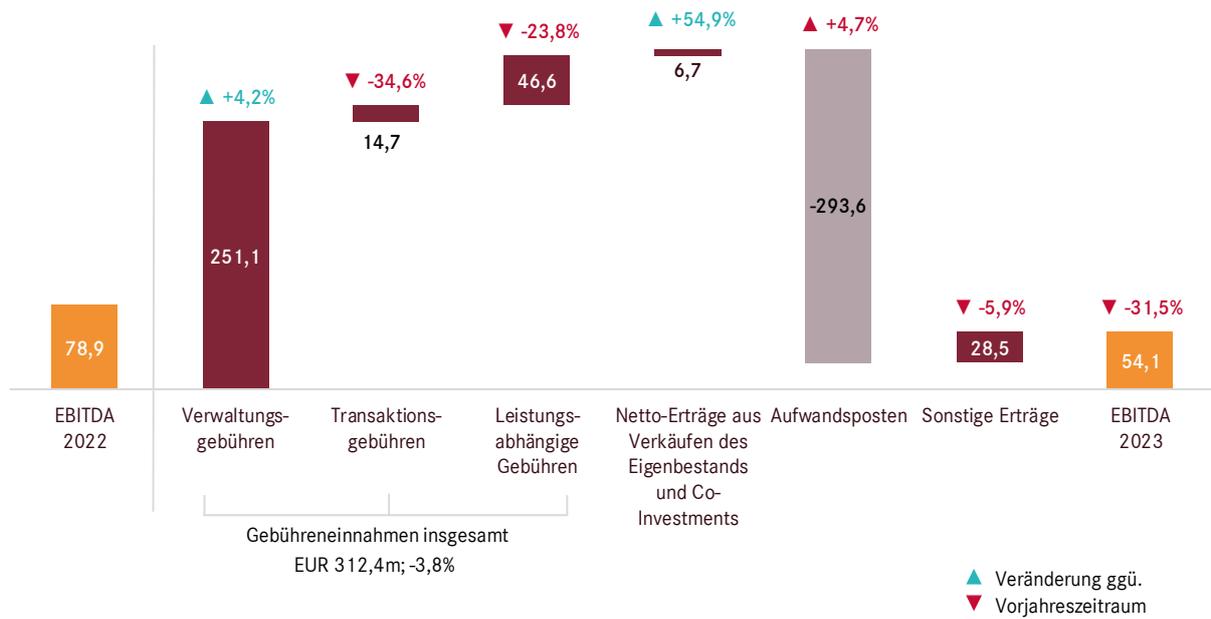


Assets under Management zum 31. Dezember 2023 | Geografische Verteilung



EBITDA

Zusammensetzung EBITDA (Mio. EUR)



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

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

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

Detaillierte Herleitung des EBITDA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EBITDA Marge

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

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

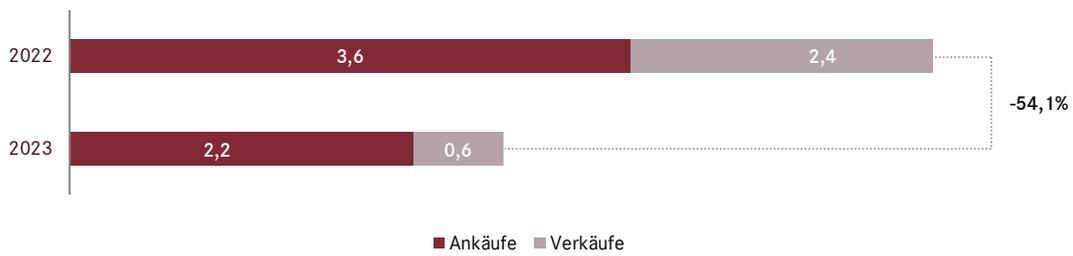
EBITDA Marge

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

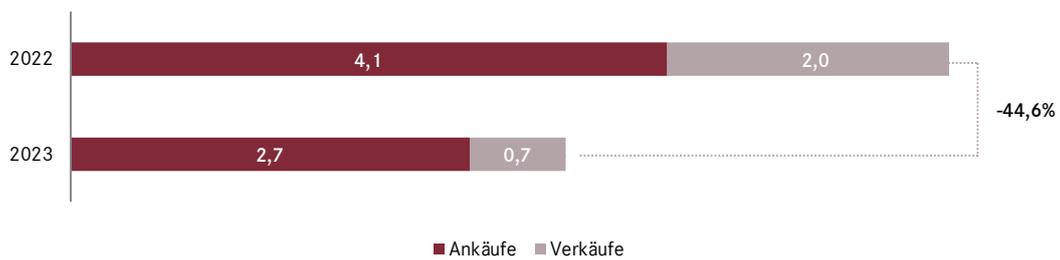
PP = Prozentpunkte

Weitere KPIs

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



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



Der Transaktionsmarkt war im Berichtszeitraum weiterhin von großer Unsicherheit über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, hohen Inflationsraten und steigenden Zinsen geprägt. Dies wirkte sich negativ auf die Transaktionsaktivität insgesamt aus. PATRIZIA konnte aufgrund ihrer starken Plattform und ihres diversifizierten Produktangebots trotzdem erfolgreiche Transaktionen für nationale und internationale Kunden unterzeichnen, als auch abschließen. Für die PATRIZIA sind die unterzeichneten Transaktionen unter anderem für die Höhe der Transaktionsgebühren relevant und die abgeschlossenen Transaktionen wirken sich auf die Veränderungen der Assets under Management aus. Der Unterschied zwischen Unterzeichnung und endgültigem Abschluss resultiert daraus, dass der Besitz-, Nutzen-, Lastenübergang erst mit Kaufpreiszahlung erfolgt. Diese wird angestoßen, sobald nach Unterzeichnung bestimmte, vorher definierte Voraussetzungen, erfüllt wurden.

Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)



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

5.4 Wirtschaftliche Lage

5.4.1 Gesamtaussage der geschäftsführenden Direktoren

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

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

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

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

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

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

Gebühreneinnahmen insgesamt

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

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

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

Zahlung einer Dividende

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

5.4.2 Ertragslage des Konzerns

EBITDA

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

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

Herleitung EBITDA

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

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

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

Gesamtleistung

Die Gesamtleistung reflektiert die operative Leistung der PATRIZIA vollumfänglicher als die Umsatzerlöse. Weitere relevante Größen, wie zum Beispiel Bestandsveränderungen – die unter anderem in Bezug zu Verkaufserlösen aus Principal Investments gesetzt werden müssen – werden hierbei mitberücksichtigt. Im Berichtsjahr 2023 reduzierte sich die Gesamtleistung leicht um 4,9% auf 317,2 Mio. EUR, nach 333,6 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Herleitung Gesamtleistung

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

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

Umsatzerlöse

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

Umsatzerlöse

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

Die **Erlöse aus Management Services** sanken im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um 3,8% von 294,8 Mio. EUR auf 283,6 Mio. EUR. Allerdings sind die Umsatzerlöse allein nur bedingt aussagekräftig, weil zur vollständigen Betrachtung des Leistungsbildes auch Gewinn- und Verlustpositionen unterhalb der Umsatzerlöse berücksichtigt werden müssen.

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

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

Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

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

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

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

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

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

Bestandsveränderungen

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

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

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

Sonstige betriebliche Erträge

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

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

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

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

Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen für Principal Investments, die in der Regel aktiviert werden und in Verbindung mit den Bestandsveränderungen gesehen werden müssen. Im Vergleich zur Vorjahresperiode reduzierte sich der Materialaufwand um 78,7% von 7,6 Mio. EUR auf 1,6 Mio. EUR aufgrund von temporär gehaltenen Objekten, die im Wesentlichen im Vorjahreszeitraum verkauft wurden.

Aufwand für bezogene Leistungen

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

Personalaufwand

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

Personalaufwand

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

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

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

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

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

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

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

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

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

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

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

Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen

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

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

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

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

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

Beteiligungsergebnis

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

Reorganisationsergebnis

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

Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag

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

Herleitung Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag

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

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

Abschreibungen und Wertminderungen

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

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

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

Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

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

Finanzergebnis

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

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

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

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

Ertragsteuern

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

5.4.3 Vermögens- und Finanzlage des Konzerns

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

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

PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

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

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

PP = Prozentpunkt

Bilanzsumme

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

Eigenkapital

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

Zur weiteren Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

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

PATRIZIA Kapitalallokation zum 31.12.2023

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

¹ Nach Abzug von latenten Steuern gemäß IFRS 9

² Inklusive Geschäfts- oder Firmenwert und Fondsverwalterverträge

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

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

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

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

Kapitalstruktur

Finanzverbindlichkeiten

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

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

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

Gegenüber dem Jahresende 2022 entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt:

Finanzverbindlichkeiten

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

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

Liquidität

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

Verfügbare Liquidität

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

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

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

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

Kapitalflussrechnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kurzfassung der Bilanz der PATRIZIA SE

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

Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der PATRIZIA SE

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

6 Weitere Angaben

6.1 Übernahmerelevante Angaben

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

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, Aktiengattungen

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

Beschränkung der Stimmrechte oder der Übertragung von Aktien

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

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

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

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Es existieren keine Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen.

Stimmrechtskontrollen bei Beteiligung von Arbeitnehmern am Kapital

Es existieren keine Stimmrechtskontrollen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Verwaltungsrat hat am 6. März 2024 gemäß § 289f HGB und § 315d HGB eine Erklärung zur Unternehmensführung abgegeben und diese auf der Internetseite der Gesellschaft öffentlich zugänglich gemacht:
<https://ir.patrizia.ag/de/corporate-governance/>.

6.3 Deutscher Corporate Governance Kodex – Angaben nach § 161 AktG

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

6.4 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

6.5 Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023 ist auf der PATRIZIA Internetseite öffentlich zugänglich:
<https://ir.patrizia.ag/de/news-publikationen/geschaeftsberichte/>.

7 Entwicklung der Chancen und Risiken

7.1 Merkmale des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems

7.1.1 Management der Chancen und Risiken

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

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

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

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

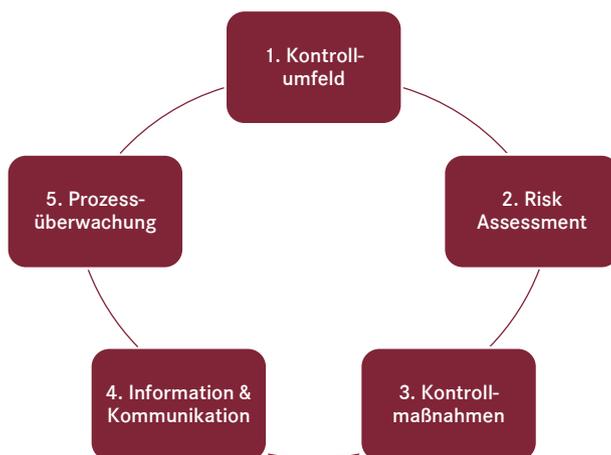
Das Chancenmanagement wird parallel zum Risikomanagement durchgeführt. Ziel ist es, frühzeitig relevante Informationen über Chancen und deren mögliche direkte und indirekte finanzielle Vorteile zu erkennen und diese zur nachhaltigen Sicherung und Steigerung des Unternehmenswertes zu verfolgen und zu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

7.1.2 Internes Kontrollsystem

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

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

Internes Kontrollsystem der PATRIZIA



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

7.1.3 Risikomanagement

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

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

Auf Ebene des Verwaltungsrats

- Nominierungs- und Vergütungsausschuss
- Prüfungsausschuss

Auf Führungsebene

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

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

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

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

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

7.1.4 Interne Revision

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

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

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

7.1.5 Compliance Management System

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

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

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

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

Die Compliance-Maßnahmen umfassen:

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

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

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

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

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

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

7.2 Wichtige Chancen- und Risikokategorien

7.2.1 Marktchancen und -risiken im wirtschaftlichen Umfeld

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

Quelle: PATRIZIA House View, RCA, OECD

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

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

Quelle: PATRIZIA House View, RCA

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

Quelle: PATRIZIA House View

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

Quelle: PATRIZIA House View

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

Quelle: PATRIZIA House View, RCA

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

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

7.2.2 Strategische, betriebliche und rechtliche Risiken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken

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

Währungsrisiko: Die meisten Tochter- und Objektgesellschaften des Konzerns befinden sich in der Europäischen Währungsunion, hier besteht entsprechend kein Währungsrisiko. Eine Ausnahme bilden die Auslandsniederlassungen und -Töchter außerhalb der Europäischen Währungsunion, die sowohl Investment Management Mandate ausüben als auch An- und Verkäufe für die Fonds tätigen und im Rahmen von Co-Investments sowie Warehousing investieren. Nachdem die Beteiligungen an diesen Gesellschaften und die Gewährung von Gesellschafterdarlehen in der jeweiligen Landeswährung erfolgen, unterliegen die Tochter- und Objektgesellschaften dem Risiko schwankender Währungskurse. Mit zunehmender Expansion außerhalb der Eurozone könnte sich diese Position in Zukunft weiter erhöhen. Fremdwährungsgewinne und -verluste, die sich aus der Umrechnung dieser Posten ergeben, könnten das Finanzergebnis beeinflussen. Das gesamte

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

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

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

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

7.2.4 Risiken und Chancen aus den verwalteten Fonds

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Gesamtbetrachtung der Risiken und Chancen

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

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

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

7.4 Gesamtbetrachtung der ESG-Risiken und Chancen

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

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

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

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

8 Prognosebericht

8.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

Quelle: PATRIZIA House View

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

Quelle: PATRIZIA House View

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

Quelle: PATRIZIA House View

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

Quelle: PATRIZIA House View

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

Quelle: PATRIZIA House View

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prognose für das Geschäftsjahr 2024

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

8.3 Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

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

8.4 Dividendenpolitik

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

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

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

8.5 Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2024

Vorsichtiger Optimismus für das Geschäftsjahr 2024

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

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

Der Ausblick für 2024 und jegliche Aussagen zu den Folgejahren berücksichtigen alle zum Zeitpunkt der Erstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts bekannten Ereignisse, die die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA beeinflussen könnten.

Augsburg, den 18. März 2024

Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE



Dr. Asoka Wöhrmann
CEO



Christoph Glaser
CFO



Wolfgang Egger
Founder

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

Konzernabschluss

Bilanz

zum 31. Dezember 2023

Aktiva

Tsd. EUR	Konzernanhang	31.12.2023	31.12.2022
A. Langfristiges Vermögen			
Geschäfts- oder Firmenwert	4.2	376.719	381.253
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	4.3	89.320	107.134
Software	4.4	6.725	8.080
Nutzungsrechte	4.5	51.296	26.715
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.6	246.481	1.892
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4.7	14.580	9.721
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	4.8	40.412	6.545
Beteiligungen	4.1.2	594.686	664.612
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL) ¹	4.1.1	10.203	10.020
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC) ¹	4.1.3	41.146	18.174
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte ¹	4.9	2.281	3.497
Latente Steuern	4.18.4	7.630	8.341
Summe langfristiges Vermögen		1.481.479	1.245.986
B. Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	4.10	281	159.781
Wertpapiere	4.1.5	0	29.602
Kurzfristige Finanzderivate	4.1.6	0	444
Kurzfristige Steueransprüche	4.18.1	21.091	29.312
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte ¹	4.1.7	150.202	225.024
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Vermögenswerte ¹		5.871	6.208
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	4.1.8	340.181	349.518
Summe kurzfristiges Vermögen		517.626	799.888
Bilanzsumme		1.999.105	2.045.874

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

Passiva

Tsd. EUR	Konzernanhang	31.12.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	4.11	85.844	86.175
Kapitalrücklage	4.11	65.704	67.181
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	4.11	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	2.3	-3.853	-2.502
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19		2.943	4.807
Neubewertungen nach IFRS 9		130.660	189.691
Konzernbilanzgewinn	4.11	874.429	913.135
Nicht-beherrschende Gesellschafter	4.11	39.553	66.346
Summe Eigenkapital		1.195.785	1.325.338
B. Verbindlichkeiten			
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
Latente Steuerschulden	4.18.4	103.495	121.417
Pensionsverpflichtungen	4.12.1	20.473	17.715
Langfristige Schuldscheindarlehen	4.1.11	69.000	158.000
Langfristige Bankdarlehen	4.1.11	164.571	0
Langfristige Rückstellungen	4.13	1.774	10.122
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten ¹	4.14	149.912	134.186
Sonstige langfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten ¹		0	442
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	4.5	43.020	18.339
Summe langfristige Verbindlichkeiten		552.245	460.221
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
Kurzfristige Bankdarlehen	4.1.11	0	91.688
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	4.1.11	89.000	0
Sonstige Rückstellungen	4.15	30.230	17.238
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten ¹	4.16	102.945	116.080
Kurzfristige Finanzderivate	4.1.6	297	0
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten ¹	4.17	9.403	7.951
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	4.5	10.324	8.950
Ertragsteuerschulden	4.18.2	8.876	18.407
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten		251.075	260.315
Bilanzsumme		1.999.105	2.045.874

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

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Tsd. EUR	Konzernanhang	2023	2022
Umsatzerlöse	4.19	292.434	346.289
Bestandsveränderungen	4.20	0	-41.266
Sonstige betriebliche Erträge ¹	4.21	24.726	28.564
Gesamtleistung		317.160	333.587
Materialaufwand	4.22	-1.622	-7.608
Aufwand für bezogene Leistungen	4.23	-17.039	-22.740
Personalaufwand	4.24	-171.144	-147.919
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	4.25	-88.872	-99.634
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	4.1.9	-201	-203
Ergebnis aus Beteiligungen	4.1.2	35.082	34.034
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	4.8	-3.507	-622
EBITDAR		69.858	88.896
Erträge aus Reorganisation	4.26	563	0
Reorganisationsaufwand	4.26	-16.324	-9.963
EBITDA		54.097	78.933
Abschreibungen und Wertminderungen	4.27	-50.526	-43.371
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	4.6	1.529	0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		5.100	35.562
Finanzerträge	4.1.13	13.445	2.689
Finanzaufwendungen	4.1.13	-12.016	-8.039
Sonstiges Finanzergebnis	4.1.13	-2.396	-8.979
Währungsergebnis	4.1.13	-3.801	-477
Ergebnis vor Steuern (EBT)		331	20.755
Ertragsteuern	4.18	-4.386	-13.506
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag		-4.055	7.249
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens		5.773	7.284
Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	4.11	-9.828	-35
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	4.28	0,07	0,08
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	4.28	0,07	0,08

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

Gesamtergebnisrechnung

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

Tsd. EUR	2023	2022
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag	-4.055	7.249
Posten des sonstigen Ergebnisses mit zukünftig eventueller Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-2.926	-4.982
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne zukünftige Umgliederung in das Periodenergebnis		
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	-73.471	10.552
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)	-1.973	4.966
Sonstiges Ergebnis	-78.371	10.535
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	-82.426	17.784
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	-71.188	17.693
Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	-11.238	91

Kapitalflussrechnung

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

Tsd. EUR	2023	2022
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag	-4.055	7.249
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	4.386	13.506
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	12.016	8.039
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-13.445	-2.689
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen	-35.082	-34.034
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	3.507	622
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	-1.608	2.319
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte sonstige Finanzergebnisse	444	-444
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	-3	49
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von Finanzanlagen	-1.134	-11
Erfolgswirksam erfasste anteilsbasierte Vergütung	3.013	-725
Abschreibungen und Wertminderungen	50.713	43.371
Zuschreibungen langfristiges Vermögen	-187	0
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-1.529	0
Wertänderung der Wertpapiere	722	3.725
Wertänderung der Ausleihungen	659	2.513
Wertänderung von Derivaten	297	0
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	31	2.416
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-1.093	-18.087
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-14.176	-519
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	15.851	44.669
Ein- und Auszahlungen aus temporär konsolidierten Investment-Objekten (Vorräte) und deren Finanzierung (Darlehen) für Posten mit großer Umschlagshäufigkeit, großen Beträgen und kurzen Laufzeiten	-4.379	11.468
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	26.858	26.111
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	34.682	34.096
Gezahlte Zinsen	-8.281	-6.756
Erhaltene Zinsen	10.723	1.978
Ertragsteuerzahlungen	-5.102	-17.961
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	73.827	120.907

Tsd. EUR	2023	2022
Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-8.385	-5.942
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	284	121
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-53
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-10	-30.000
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	91.963	154.084
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-16.946	-26.578
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	1.236	8.474
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-40.251	-1.641
Einzahlungen aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	18	7.614
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	9.674
Einzahlung aus Veräußerung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	3.938	0
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	482	7
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-850	-115
Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen	1.272	39.249
Auszahlungen für sonstige Ausleihungen	-24.831	-1.876
Veränderungen von Derivaten	741	-444
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	25.781
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	-18.973
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-21.551	-82.535
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	-12.891	76.847
Darlehensaufnahmen	26.768	0
Darlehensstilgungen	-34.213	-103.772
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-9.140	-10.678
Gezahlte Zinsen	-801	-237
Auszahlungen an nicht-beherrschende Gesellschafter für den Erwerb von Minderheiten	-16.801	0
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-beherrschende Gesellschafter	-396	-513
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-28.288	-28.316
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen	-7.700	-42.639
Zahlungen aus anteilsbasierter Vergütung	0	-718
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-70.571	-186.872
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-9.635	10.882
Finanzmittelfonds zum 01.01.	349.518	341.260
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	298	-2.623
Finanzmittelfonds zum 31.12.	340.181	349.518

Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungs- umrechnungs- differenz	Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19	Neubewertungs- rücklage gemäß IFRS 9	Konzern- bilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutter- unternehmens	Eigenkapital nicht- beherrschende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2022	88.620	89.831	505	2.317	99	179.716	921.720	1.282.809	35.694	1.318.503
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	7.284	7.284	-35	7.249
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-4.828	4.708	10.528	0	10.409	126	10.535
Gesamtergebnis	0	0	0	-4.828	4.708	10.528	7.284	17.693	91	17.784
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	45.357	45.357
Abgang Konsolidierungskreis	0	0	0	-1	0	0	0	-1	0	-1
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0	0	-28.316	-28.316	0	-28.316
Im Zuge von Anteilsverkäufen entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	-0	0	0	9	0	-555	0	-546	546	0
Erwerb von Anteilen nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	-0	0	2	-1	1	-1	0
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-513	-513
Anteilsbasierte Vergütung	0	-718	0	0	0	0	0	-718	0	-718
Sonstige	0	0	0	0	0	0	12.447	12.447	-14.828	-2.381
Aktienrückkauf	-3.507	-39.129	0	0	0	0	0	-42.636	0	-42.636
Aktienverkauf	1.062	17.196	0	0	0	0	0	18.259	0	18.259
Stand 31.12.2022	86.175	67.181	505	-2.502	4.807	189.691	913.135	1.258.992	66.346	1.325.338

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungs-umrechnungs-differenz	Neubewertungen von Versorgungsplänen gemäß IAS 19	Neubewertungs-rücklage gemäß IFRS 9	Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens	Eigenkapital nicht-beherrschende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2023	86.175	67.181	505	-2.502	4.807	189.691	913.135	1.258.992	66.346	1.325.338
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	5.773	5.773	-9.828	-4.055
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-2.994	-1.864	-72.103	0	-76.961	-1.410	-78.371
Gesamtergebnis	0	0	0	-2.994	-1.864	-72.103	5.773	-71.188	-11.238	-82.426
Abgang Konsolidierungskreis	0	0	0	1.643	0	0	0	1.643	0	1.643
Kapitalerhöhung Einzahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	530	530
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0	0	-28.288	-28.288	0	-28.288
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-396	-396
Umgliederung	0	0	0	0	0	0	440	440	-440	0
Erwerb von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter	0	0	0	-1	0	16.309	-17.862	-1.553	-15.249	-16.801
Anteilsbasierte Vergütung	0	3.046	0	0	0	0	0	3.046	0	3.046
Sonstige	0	0	0	0	0	-3.238	1.231	-2.007	-1	-2.008
Aktienrückkauf	-684	-7.016	0	0	0	0	0	-7.700	0	-7.700
Aktienverkauf	353	2.494	0	0	0	0	0	2.846	0	2.846
Stand 31.12.2023	85.844	65.704	505	-3.853	2.943	130.660	874.429	1.156.232	39.553	1.195.785

Konzernanhang

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

Allgemeine Angaben

Die PATRIZIA SE (nachfolgend PATRIZIA oder Konzern genannt) ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg (Amtsgericht Augsburg, HRB 37716).

Die PATRIZIA ist ein führender Partner für weltweite Investments in Real Assets und eines der führenden unabhängigen Real Asset Investmenthäuser in Europa. Zum 31. Dezember 2023 sind 971 Mitarbeiter (FTE) für ihre Kunden in aktuell 28 Standorten weltweit präsent. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset- und Portfolio Management über die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobiliensektoren und Infrastruktursektoren bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. 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.

1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Der Konzernabschluss der PATRIZIA SE zum 31. Dezember 2023 ist in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie unter Beachtung der nach § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

1.1 Im Geschäftsjahr neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards und Überarbeitung des Konzernanhangs

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

Standard	Titel
Änderungen IFRS 17	Veränderungen an IFRS 17
Änderungen IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 - Vergleichsinformationen
Änderungen IAS 1	Offenlegung von Rechnungslegungsstandards
Änderungen IAS 8	Definition von Schätzungen
Änderungen IAS 12	Latente Steuern im Zusammenhang mit Vermögenswerten und Schulden aus einer einzigen Transaktion
Änderungen IAS 12	Internationale Steuerreform Säule – 2 - Modellregeln

Die zum 1. Januar 2023 erstmalig anzuwendenden Standards bzw. Interpretationen hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

1.2 In zukünftigen Geschäftsjahren neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards

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

Standard	Titel	Erstanwendungszeitpunkt	Beabsichtigte Erstanwendung
Endorsed			
Änderungen IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2024	01.01.2024
Änderungen IAS 1	Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen	01.01.2024	01.01.2024
Änderungen IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten in einer Sale-und-Leaseback-Transaktion	01.01.2024	01.01.2024
Endorsement ausstehend			
Änderungen IAS 7/IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	01.01.2024	01.01.2024
Änderungen IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit einer Währung	01.01.2025	01.01.2025

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

2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

2.1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der PATRIZIA SE beinhaltet zum 31. Dezember 2023 den Abschluss des Mutterunternehmens sowie 142 (31. Dezember 2022: 137) Tochterunternehmen. Tochterunternehmen werden vom Mutterunternehmen direkt oder indirekt beherrscht und werden nach den Regeln der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus werden sechs (31. Dezember 2022: sechs) Beteiligungen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet (siehe Kapitel 4.8).

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

Zum 31. Dezember 2023 sind 45 (31. Dezember 2022: 47) Gesellschaften nicht im Konsolidierungskreis enthalten, da sie nur einen geringen bzw. keinen Geschäftsbetrieb haben und für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung sind.

Veränderung des Konsolidierungskreises

Sämtliche in den Konzernabschluss der PATRIZIA SE einbezogene Unternehmen sind in der Aufstellung des Anteilbesitzes (Anlage zum Konzernanhang) aufgeführt. Die Anzahl der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen hat sich im Geschäftsjahr wie folgt entwickelt:

Tochterunternehmen

Stand zum 01.01.2023	137
Erwerbe	9
Gründungen	18
Umklassifizierungen	1
Verschmelzungen	-6
Entkonsolidierungen	-17
Stand zum 31.12.2023	142

Der Zugang zum Konsolidierungskreis durch Erwerbe und Gründungen war im Wesentlichen bedingt durch die Akquisition sowie anschließende gesellschaftsrechtliche Neustrukturierung eines Immobilienportfolios in der Form eines Anteils erwerbs durch einen beherrschten Fonds (siehe Kapitel 4.6). Im Berichtszeitraum wurden keine Erwerbe mit Geschäftsbetrieb vollzogen.

Die Verschmelzungen sind im Rahmen gesellschaftsrechtlicher konzerninterner Optimierungen erfolgt und hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der PATRIZIA.

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat der Konzern die Beherrschung über siebzehn Tochterunternehmen verloren und daraus einen Entkonsolidierungsertrag in Höhe von 1.093 Tsd. EUR ergebniswirksam erfasst.

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

2.2 Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung sowie Zwischenergebniseliminierung

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

2.3 Währungsumrechnung

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

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

Die 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.

2023 - Währungsumrechnung in EUR

Währung	Stichtagskurs 31.12.2023	Durchschnittskurs 2023
AUD	1,63	1,63
CAD	1,46	1,46
CHF	0,93	0,97
DKK	7,45	7,45
GBP	0,87	0,87
HKD	8,63	8,46
HUF	382,80	381,85
JPY	156,33	151,99
KRW	1.433,66	1.412,88
PLN	4,34	4,54
SEK	11,10	11,48
SGD	1,46	1,45
USD	1,11	1,08

2022 - Währungsumrechnung in EUR

Währung	Stichtagskurs 31.12.2022	Durchschnittskurs 2022
AUD	1,57	1,52
CAD	1,44	1,40
CHF	0,98	1,00
DKK	7,44	7,44
GBP	0,89	0,85
HKD	8,32	8,25
HUF	400,87	391,29
JPY	140,66	138,03
KRW	1.344,09	1.358,07
PLN	4,68	4,69
SEK	11,12	10,63
SGD	1,43	1,45
USD	1,07	1,05

3 Ermessensentscheidungen sowie Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung

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

3.1 Ermessensentscheidungen

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

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

3.2 Schätzungen und Annahmen

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

- Bewertung von Eigenkapitalinvestments (siehe Kapitel 4.1.4)
- Wertminderung von Geschäfts- oder Firmenwert und immateriellen Vermögenswerten (siehe Kapitel 4.2 f.)
- Bestimmung des Transaktionspreises bei variablen Gegenleistungen (siehe Kapitel 4.19.1)
- Wertberichtigung ausfallrisikobehafteter Forderungen und Vertragsvermögenswerte (siehe Kapitel 4.1.9)
- Realisierbarkeit aktiver latenter Steuern (siehe Kapitel 4.18.4)
- Ansatz und Bewertung von Rückstellungen (siehe Kapitel 4.15)
- Wertminderungen der unter der Position „Vorräte“ ausgewiesenen Immobilien (siehe Kapitel 4.10 und 4.27)
- 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 Verbindlichkeiten

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegende Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten, einschließlich ihrer Level-Zuordnung in der Fair Value-Hierarchie. Die Klassifizierung der Buchwerte erfolgt entsprechend der Bewertung nach erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL), erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis (FVTOCI) und zu fortgeführten Anschaffungskosten (AC). Der erstmalige Ansatz von originären Finanzinstrumenten erfolgt grundsätzlich am Erfüllungstag und bei derivativen Finanzinstrumenten am Handelstag.

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden 31.12.2023

Tsd. EUR	Buchwerte			Beizulegende Zeitwerte		
	FVTPL	FVTOCI	AC	Level 1	Level 2	Level 3
Aktiva						
Beteiligungen		594.686				594.686
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	10.203					10.203
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)			41.146			42.365
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte ¹			150.202			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente ¹			340.181			
Gesamt	10.203	594.686	531.529	0	0	647.254
Passiva						
Langfristige Bankdarlehen			164.571			166.228
Langfristige Schuldscheindarlehen			69.000			66.047
Kurzfristige Schuldscheindarlehen ¹			89.000			
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten			149.912			123.597
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten ¹			102.945			
Kurzfristige Finanzderivate	297				297	
Langfristige Leasingverbindlichkeiten ¹			43.020			
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten ¹			10.324			
Gesamt	297	0	628.772	0	297	355.872

¹ Gemäß IFRS 7.29 werden keine Angaben über den beizulegenden Zeitwert offengelegt.

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden 31.12.2022

Tsd. EUR	Buchwerte			Beizulegende Zeitwerte		
	FVTPL	FVTOCI	AC	Level 1	Level 2	Level 3
Aktiva						
Beteiligungen ²		664.612				664.612
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL) ²	10.020					10.020
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC) ²			18.174			17.447
Wertpapiere ²	29.602			29.602		
Kurzfristige Finanzderivate ²	444			444		
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte ^{1 2}			225.024			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente ^{1 2}			349.518			
Gesamt	40.066	664.612	592.716	30.046	0	692.079
Passiva						
Kurzfristige Bankdarlehen ^{1 2}			91.688			
Langfristige Schuldscheindarlehen ²			158.000			146.158
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten ²			134.186			131.119
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten ^{1 2}			116.080			
Langfristige Leasingverbindlichkeiten ^{1 2}			18.339			
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten ^{1 2}			8.950			
Gesamt	0	0	527.244	0	0	277.277

¹ Gemäß IFRS 7.29 werden keine Angaben über den beizulegenden Zeitwert offengelegt.

² Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst.

Die beizulegenden Zeitwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente des Konzerns werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Dabei wurde ein risikoadjustierter Abzinsungssatz zugrunde gelegt. Das eigene Nichterfüllungsrisiko wurde zum 31. Dezember 2023 als gering eingestuft.

Finanzielle Vermögenswerte

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

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AC)
- 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. Finanzielle Vermögenswerte, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet (FVTPL).

Sonstige Ausleihungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen werden dementsprechend zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert. Langfristige Darlehen, deren Zahlungsströme nicht ausschließlich aus Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag bestehen, werden in Übereinstimmung mit IFRS 9 zum FVTPL bewertet. Kurzfristig gehaltene Wertpapiere (Fondsanteile, die als Eigenkapitalinstrumente klassifiziert sind) werden ebenfalls zum FVTPL bewertet. Weitere Erläuterungen sind Kapitel 4.1.4 zu entnehmen.

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

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

Die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten erfolgten zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust.

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

Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die Ansprüche auf Zahlung erlöschen oder der finanzielle Vermögenswert auf eine dritte Partei übertragen wird. Der Konzern bucht eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn die vertraglichen Verpflichtungen erfüllt, aufgehoben oder ausgelaufen sind. Die Differenz zwischen dem Buchwert der ausgebuchten finanziellen Verbindlichkeit und der gezahlten fälligen Gegenleistung wird erfolgswirksam erfasst.

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

4.1.2 Beteiligungen

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

Beteiligungen

	2023				2022			
	Dawonia	Dawonia Carry	Weitere Beteiligungen	Summe Buchwerte	Dawonia	Dawonia Carry	Weitere Beteiligungen	Summe Buchwerte
Stand 01.01.	179.680	421.593	63.340	664.612	177.418	416.229	40.329	633.976
Zugänge	0	0	16.946	16.946	0	0	23.762	23.762
Veränderungen								
Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0	73	73
Abgänge	0	0	-1.254	-1.254	0	0	-5.684	-5.684
Positive Marktwertänderungen	28	92	2.817	2.937	6.764	22.407	8.344	37.515
Negative Marktwertänderungen	-18.455	-60.781	-9.732	-88.968	-4.502	-17.042	-2.523	-24.067
Währungsänderung	0	0	412	412	0	0	-961	-961
Stand 31.12.	161.253	360.904	72.529	594.686	179.680	421.593	63.340	664.612

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

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

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

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

Ergebnis aus Beteiligungen

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

Ergebnis aus Beteiligungen

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	19.908	20.408	-2,4%
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	8.896	9.490	-6,3%
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	6.277	4.136	51,8%
Gesamt	35.082	34.034	3,1%

Das Ergebnis aus Beteiligungen des Berichtszeitraums stammt im Wesentlichen aus den Beteiligungen Dawonia GmbH, Seneca Holdco SCS, PATRIZIA Low Carbon Core Infrastructure Fund, Opportunitäten Europa 2 S.à r.l., PATRoffice Real Estate GmbH & Co. KG sowie aus dem Publikumsfondsgeschäft für semi-professionelle und private Investoren (2022: Dawonia GmbH, Seneca Holdco SCS, TRIUVA Garbe Logistik Europa Fonds, PI LABS III LP, SCIF Investor Vehicle LLP, PATRIZIA EIF II Team Commitment Partner sowie aus dem Publikumsfondsgeschäft für semi-professionelle und private Investoren).

In der Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital sind Aufwendungen aus Verlustübernahmen in Höhe von 0 Tsd. EUR (2022: 264 Tsd. EUR) enthalten. Dividendenerträge aus Beteiligungen, die zum FVTOCI bewertet werden, betragen im Geschäftsjahr 35.082 Tsd. EUR (2022: 34.298 Tsd. EUR). Die vereinnahmten Dividenden wurden ausschließlich aus Beteiligungen erzielt, die am Abschlussstichtag noch im Bestand waren.

Der beizulegende Zeitwert der abgehenden Beteiligungen zum Zeitpunkt des Abgangs beläuft sich auf 1.236 Tsd. EUR (2022: 5.684 Tsd. EUR). In der Gesamtergebnisrechnung wurden keine Gewinne im Zusammenhang mit der endgültigen Veräußerung der Beteiligungen realisiert.

Für weitere Darstellungen zum Beteiligungsergebnis wird auf den zusammengefassten Lagebericht unter der Ertragslage des Konzerns in Kapitel 5.4.2 verwiesen.

4.1.3 Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)

Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte, eingestuft zu fortgeführten Anschaffungskosten, sind mit Zinssätzen von 3,0% bis 7,5% (2022: 2,5% bis 7,5%) und einer Restlaufzeit von bis zu vier Jahren ausgestattet. Der Buchwert der zu fortgeführten Anschaffungskosten eingestuften sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte beläuft sich per 31. Dezember 2023 auf 41.146 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 18.174 Tsd. EUR).

4.1.4 Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Level 3 Vermögenswerte

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

Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

Art	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Beteiligungen	Das Bewertungsmodell berücksichtigt den individuellen Beteiligungsanteil sowie als Bemessungsgrundlagen im Wesentlichen das zu Zeitwerten - bewertete Nettovermögen (Net Asset Value). Der Werttreiber dabei ist der jeweilige Fair Value des enthaltenen Immobilienvermögens.	Beteiligungsanteil (0,01 % - 100%) Bemessungsgrundlagen: Das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen 2023 der Beteiligungsunternehmen (Mio. EUR 0 - Mio. EUR 3.204)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	Da es sich um Wandeldarlehen handelt, berücksichtigt das Bewertungsmodell das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen der Darlehensnehmer.	Das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen 2023: (Mio. EUR 0,7 - Mio. EUR 7,5)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)

Für die Beteiligungen würde eine Erhöhung (Minderung) der entsprechenden Bemessungsgrundlagen um 10% unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 75.869 Tsd. EUR (2022: 83.176 Tsd. EUR) führen.

Im Falle der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte würde eine Erhöhung (Minderung) des Nettovermögens um 10% zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 838 Tsd. EUR (2022: 899 Tsd. EUR) führen. Die fixe Verzinsung der Wandeldarlehen hat keinen materiellen Einfluss auf die Bewertung.

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

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Level 3 - 2023

Tsd. EUR	Beteiligungen	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)
Stand zum 01.01.2023	664.612	10.020
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	-86.031	-677
Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	0	
<i>Zinseffekt</i>	0	
Zugänge im Geschäftsjahr	16.946	860
Abgänge im Geschäftsjahr	-1.236	0
Währungsänderung	412	0
Stand zum 31.12.2023	594.686	10.203

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Level 3 - 2022

Tsd. EUR	Beteiligungen	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	Wertpapiere
Stand zum 01.01.2022	633.976	15.853	15.742
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist			
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	13.447	0	0
Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist			
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	0	-6.233	0
<i>Zinseffekt</i>	0	96	0
Zugänge im Geschäftsjahr	23.762	400	0
Abgänge im Geschäftsjahr	-5.684	0	-15.742
Währungsänderung	-961	0	0
Veränderungen Konsolidierungskreis	73	0	0
Stand zum 31.12.2022	664.612	10.020	0

4.1.5 Wertpapiere

Die Position Wertpapiere beträgt im aktuellen Geschäftsjahr 0 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 29.602 Tsd. EUR). Der Rückgang resultiert aus der im Geschäftsjahr 2023 erfolgten Veräußerung der gehaltenen Anteile an dem Fonds PATRIZIA Low Carbon Core Infrastructure, die temporär auf der Bilanz des PATRIZIA Konzerns gehalten und wie geplant veräußert wurden.

4.1.6 Derivative Finanzinstrumente

Die PATRIZIA ist im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit unterschiedlichen finanziellen Risiken ausgesetzt und sichert diese bei Bedarf durch derivative Finanzinstrumente ökonomisch ab. In der aktuellen Berichtsperiode wurde ein Währungsrisiko mittels eines derivativen Finanzinstruments abgesichert, welches zum Bilanzstichtag einen beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2023 in Höhe von -297 Tsd. EUR hatte (31. Dezember 2022: 444 Tsd. EUR) und mittels beobachtbarer Bewertungsparameter wie bspw. Währungskursen und Zinskurven bewertet wurde (Level 2 Fair Value Hierarchie). Zum 31. Dezember 2022 hat der Konzern einen positiven Marktwert in Höhe von 444 Tsd. EUR aufgrund einer ökonomischen Absicherung eines Marktpreisrisikos aus Co-Investments in börsennotierten Investmentfonds bilanziert (Level 1 Fair Value da Bewertung basierend auf Aktienkursen). Im Rahmen der Veräußerung der Co-Investments im Jahr 2023 wurde die Absicherung beendet. Die derivativen Finanzinstrumente werden zu Zwecken der Rechnungslegung als „zu Handelszwecken gehalten“ klassifiziert und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

4.1.7 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

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

Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Tsd. EUR	2023	2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	122.856	136.581
Forderungen aus Dienstleistungen	89.540	102.629
Forderungen aus Immobilienverkäufen	10	38
Sonstige	33.306	33.914
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	27.346	88.443
Termingelder	10.497	72.380
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.058	4.024
Sonstige ¹	12.791	12.039
Gesamt	150.202	225.024

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

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 10.497 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 72.380 Tsd. EUR) von mehr als 3 Monaten werden diese statt im Bilanzposten Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in den Bilanzposten kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen.

Unter der Position der sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte „Sonstige“ sind im Wesentlichen Kautionen, debitorische Kreditoren und kurzfristige Mitarbeiterdarlehen zusammengefasst.

4.1.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zum Jahresende verfügt der Konzern über 340.181 Tsd. EUR an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (31. Dezember 2022: 349.518 Tsd. EUR).

Die regulatorischen Liquiditätsreserven der Kapitalverwaltungsgesellschaften als Teil der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betragen 47.190 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 41.265 Tsd. EUR).

4.1.9 Ausfallrisiko und Wertminderung finanzieller Vermögenswerte

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

- Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)
- Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte
- Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalente

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

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

Ergebnis aus der Wertberichtigung auf finanzielle Vermögenswerte

Tsd. EUR	2023	2022
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-201	-203
Gesamte Wertberichtigung	-201	-203

Im Ergebnis aus Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten sind in der Berichtsperiode Forderungsverluste von 68 Tsd. EUR (2022: 270 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	2023	2022
Wertberichtigung aus Verkäufen 01.01.	29	114
Wertberichtigung aus Mietforderungen 01.01.	354	444
Stand 01.01.	383	558
Veränderungen im Konsolidierungskreis	-22	0
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	69	-175
Stand 31.12.	429	383

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.

2023 Ausfallrisiko und erwartete Kreditverluste

Tsd. EUR	Verlustrate (gewichteter Durchschnitt) 31.12.2023	Bruttobuchwert 31.12.2023	Wertberichtigung 31.12.2023	Beeinträchtigte Bonität 31.12.2023
Geringes Risiko - Fälligkeit bis 90 Tage	0,0%	109.217	0	nein
Mittleres Risiko - Fälligkeit bis 180 Tage	0,0%	4.919	0	nein
Zweifelhaft - Fälligkeit über 180 Tage	0,0%	4.913	0	nein
Gesamt Ausfallrisiko/Erwartete Kreditverluste	0,0%	119.049	0	

2022 Ausfallrisiko und erwartete Kreditverluste

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

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

Die Verlustquoten basieren auf historischen Werten und insb. bei den immobilienbezogenen Forderungen angepasst um prospektive Erwartungen. Hierbei werden makro-ökonomische Entwicklungen sowie aktuelle Informationen aus unseren Immobilienbeständen der Fonds berücksichtigt. Für 2023 bestand kein Anpassungsbedarf hinsichtlich der Ausfallquoten.

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

2023 Verlustrate (gewichteter Durchschnitt)

Tsd. EUR	noch nicht fällig	bis 30 Tage fällig	bis 60 Tage fällig	bis 90 Tage fällig	bis 120 Tage fällig	bis 180 Tage fällig	bis 365 Tage fällig	seit 365 Tagen fällig	
Forderungen aus Vermietung	3%	3%	25%	25%	75%	75%	100%	100%	
Forderungen aus Verkäufen	0%	0%	0%	0%	75%	75%	100%	100%	
Forderungen aus übrigen Dienstleistungen (ohne Fondsverwaltung)	0%	0%	25%	25%	75%	75%	100%	100%	
Bruttobuchwert	3.437	204	6	196	3	4	30	357	4.236
Wertberichtigung	23	0	1	49	2	3	8	343	429

2022 Verlustrate (gewichteter Durchschnitt)

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

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.

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

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

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

4.1.10 Marktrisiken

Das Marktrisiko ist das Risiko, dass der beizulegende Zeitwert oder künftige Cashflows eines Finanzinstruments aufgrund von Änderungen der Marktpreise schwanken. Die PATRIZIA ist im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeiten Zinsänderungsrisiken, Währungsrisiken und Aktienrisiken ausgesetzt.

Zinsänderungsrisiko

Der Konzern ist Zinsänderungsrisiken im Wesentlichen aus schwankenden Zinserträgen der Bankguthaben und Kassenbestände aufgrund von Änderungen der zugrundeliegenden Marktzinssätze ausgesetzt. Eine Erhöhung (Minderung) der Marktzinssätze um 100 Basispunkte würde zu einer Erhöhung (Minderung) der Zinseinnahmen um 3.507 Tsd. EUR (3.507 Tsd. EUR) führen (2022: 4.219 Tsd. EUR (4.219 Tsd. EUR)). Zinsrisiken werden durch die Vereinbarung von überwiegend festen Zinssätzen sowie durch das aktive Liquiditätsmanagement minimiert. Der Buchwert entspricht dem maximalen Ausfallrisiko, für weitere Informationen siehe 4.1.8.

Währungsrisiko

Aufgrund des globalen Geschäftsmodells der PATRIZIA ist der Konzern grundsätzlich Währungsrisiken aus Finanzinstrumenten ausgesetzt. Da allerdings die operativen Geschäftstätigkeiten umsatz- sowie aufwandsseitig jeweils in der lokalen Währung abgewickelt werden und darüber hinaus keine originären Finanzinstrumente in Fremdwährung gehalten werden, bestanden zum Geschäftsjahresende keine Währungsrisiken aus originären Finanzinstrumenten. Zum 31. Dezember 2023 hatte der Konzern ein Währungsrisiko aus einem skandinavischen Immobilienportfolio teilweise durch ein derivatives Finanzinstrument abgesichert. Der negative beizulegende Zeitwert des Derivats würde sich bei einer Erhöhung (Minderung) des Basiswerts um 10% unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um rund 30 Tsd. EUR (-30 Tsd. EUR) führen. Das Währungsrisiko des Konzerns wird regelmäßig überwacht und bewertet, um gegebenenfalls auftretenden Handlungsbedarf umgehende zu erkennen und Gegenmaßnahmen wie eine Währungssicherung einleiten zu können.

Aktienrisiko

Die PATRIZIA war im Laufe des Geschäftsjahres 2022 im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit Marktpreisrisiken aus Wertpapieren in börsennotierten Investmentfonds ausgesetzt (siehe 4.1.5.). Für diese Wertpapiere würde einer Erhöhung (Minderung) des Anteilswerts um 10% unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 0 Tsd. EUR (2022: 2.960 Tsd. EUR) führen. Die sich aus diesem Investment ergebenden Marktrisiken wurden durch derivative Finanzinstrumente ökonomisch abgesichert. Eine Erhöhung (Minderung) des Basiswerts dieser derivativen Finanzinstrumente zwecks Absicherung der Wertschwankungen von Anteilswerten um 10% würde unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Minderung (Erhöhung) des beizulegenden Zeitwerts um 0 Tsd. EUR (0 Tsd. EUR) (2022: 2.512 Tsd. EUR (3.399 Tsd. EUR)) führen (siehe 4.1.6.).

4.1.11 Liquiditätsrisiko

Unter dem Liquiditätsrisiko versteht man das Risiko, dass der Konzern seinen Verpflichtungen in Bezug auf seine finanziellen Verbindlichkeiten nicht nachkommen kann. Der Konzern überwacht laufend das Risiko eines etwaigen Liquiditätsengpasses mittels einer Liquiditätsplanung. Diese Liquiditätsplanung berücksichtigt die Laufzeiten der finanziellen Verbindlichkeiten sowie erwartete Cashflows aus der Geschäftstätigkeit. Das Ziel des Konzerns ist es, die kontinuierliche Deckung des Finanzmittelbedarfs durch bestehende Liquidität, die Nutzung von Kontokorrentkrediten und Darlehen sicherzustellen.

Folgende Tabelle zeigt eine prospektive Liquiditätsanalyse für die finanziellen Verbindlichkeiten:

Fälligkeiten der nicht diskontierten finanziellen Verbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2023

Tsd. EUR	Buchwert	Gesamtbetrag	2024	2025	2026	2027	2028	>2029
Bankdarlehen	164.571	187.958	5.411	46.487	5.271	101.585	29.205	0
Schuldscheindarlehen	158.000	165.394	91.914	1.490	1.490	70.499	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	252.858	254.854	101.561	113.306	644	12.703	0	26.640
Derivative Finanzinstrumente	297	297	297	0	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	53.344	58.117	9.482	7.040	6.044	6.721	6.421	22.408
Summe der nicht diskontierten finanziellen Verbindlichkeiten	629.070	666.619	208.665	168.323	13.450	191.507	35.626	49.049

Fälligkeiten der nicht diskontierten finanziellen Verbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2022

Tsd. EUR	Buchwert	Gesamtbetrag	2023	2024	2025	2026	2027	>2028
Bankdarlehen ¹	91.688	103.584	103.584	0	0	0	0	0
Schuldscheindarlehen ¹	158.000	168.308	2.914	91.914	1.490	1.490	70.499	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten ¹	250.266	252.639	136.136	102.565	519	1.286	11.250	882
Leasingverbindlichkeiten ¹	27.289	27.712	9.205	3.448	2.961	3.292	3.145	5.661
Summe der nicht diskontierten finanziellen Verbindlichkeiten	527.244	552.243	251.840	197.928	4.970	6.069	84.894	6.543

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

Die ausstehenden Tranchen des im Geschäftsjahr 2017 aufgenommen Schuldscheindarlehens werden im Jahr 2024 und 2027 fällig und sind entsprechend als kurzfristige Schuldscheindarlehen (89.000 Tsd. EUR) und langfristige Schuldscheindarlehen (69.000 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Bei den langfristigen Bankdarlehen in Höhe von 164.571 Tsd. EUR handelt es sich im Wesentlichen um Darlehen, die im Zusammenhang mit konsolidierten Immobilien im Konzern ausgewiesen werden.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von 252.858 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 250.266 Tsd. EUR) beinhalten im Wesentlichen Earn-Out Verbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Die Leasingverbindlichkeiten werden im Kapitel 4.5.3 beschrieben.

4.1.12 Kapitalsteuerung

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

Kapitalsteuerung

Tsd. EUR	31.12.2023	31.12.2022
Verzinsliche Darlehen	164.571	91.688
Schuldscheindarlehen	158.000	158.000
Abzüglich der Zahlungsmittel und kurzfristigen Einlagen, maximal in Gesamthöhe der oben aufgeführten Schulden	-322.571	-249.688
Nettofinanzschulden	0	0
Gesamtvermögen/ Summe Aktiva	1.999.105	2.045.874
Nettobilanzsumme	1.676.534	1.796.186
Eigenkapital (exkl. Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.156.232	1.258.992
Eigenkapitalquote	57,8%	61,5%
Netto-Eigenkapitalquote	69,0%	70,1%

4.1.13 Finanzergebnis

Finanzergebnis

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Zinsen auf Bankeinlagen und Darlehen	8.933	1.520	487,9%
Zinserträge aus Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	1.040	374	177,9%
Zinsen aus Steuern	886	49	>1.000,0%
Übrige Zinsen	2.585	745	246,9%
Finanzerträge	13.445	2.689	400,1%
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-3.612	-4.024	-10,2%
Zinsaufwendungen aus Steuern	-567	-317	79,0%
Zinsaufwand aus Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-726	-436	66,3%
Zinsaufwand - Leasing IFRS 16	-801	-237	238,3%
Übrige Finanzaufwendungen	-6.310	-3.025	108,6%
Finanzaufwendungen	-12.016	-8.039	49,5%
Sonstiges Finanzergebnis	-2.396	-8.979	-73,3%
Währungsergebnis	-3.801	-477	696,5%
Finanzergebnis	-4.769	-14.807	-67,8%

Die Finanzerträge in Höhe von 13.445 Tsd. EUR (2022: 2.689 Tsd. EUR) entfallen im Wesentlichen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten sowie nach FVTPL bewertet wurden und berücksichtigt sind.

Die Finanzaufwendungen in Höhe von 12.016 Tsd. EUR (2022: 8.039 Tsd. EUR) entfallen auf finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden und effektivzinskonform berücksichtigt sind. Die Finanzaufwendungen beinhalten Zinsaufwendungen in Höhe von 1.657 Tsd. EUR (2022: 1.314 Tsd. EUR), die nach der Effektivzinsmethode berechnet wurden.

Die Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen enthalten im Wesentlichen Zinsen für Schuldscheindarlehen in Höhe von 2.910 Tsd. EUR (2022: 3.254 Tsd. EUR).

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

Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von -2.396 Tsd. EUR (2022: -8.979 Tsd. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen im Zuge der Neubewertung finanzieller Vermögenswerte.

Im Geschäftsjahr 2023 betrug das Währungsergebnis -3.801 Tsd. EUR (2022: -477 Tsd. EUR). Darin enthalten sind realisierte Währungskurseffekte in Höhe von 4.177 Tsd. EUR (2022: 1.866 Tsd. EUR) sowie nicht-zahlungswirksame Währungseffekte in Höhe von -819 Tsd. EUR (2022: -2.344 Tsd. EUR).

Nettogewinne/-verluste nach Kategorien

Tsd. EUR	31.12.2023	31.12.2022
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die zwingend zum FVTPL bewertet werden	-1.253	-5.009
Finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	10.938	2.355
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	-9.960	-5.892
Eigenkapitalinvestments, die zum FVTOCI bewertet werden (ohne Recycling) ¹	-72.103	10.528

¹ Betrag nach Steuern

4.2 Geschäfts- oder Firmenwert

Zum 31. Dezember 2023 sind Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 376.719 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 381.253 Tsd. EUR) bilanziert. Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 4.971 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 5.402 Tsd. EUR) sind steuerlich abzugsfähig.

Geschäfts- oder Firmenwert

Tsd. EUR	2023			2022		
	Anschaffungs-kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	386.647	-5.394	381.253	216.444	0	216.444
Zugänge	0	0	0	0	-5.394	-5.394
Veränderungen						
Konsolidierungskreis	320	0	320	172.164	0	172.164
Abgänge	0	0	0	0	0	0
Währungsänderung	-4.854	0	-4.854	-1.961	0	-1.961
Stand 31.12	382.113	-5.394	376.719	386.647	-5.394	381.253

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

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

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

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

Segment „Management Services“:

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

Segment „Investments“

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

Zum 31. Dezember 2023 werden den Geschäfts- oder Firmenwerten die folgenden Zahlungsmittel generierenden Einheiten wie folgt zugeordnet:

- Core Business: 366.083 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 370.172 Tsd. EUR)
- PATRIZIA Global Partners: 6.768 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 6.783 Tsd. EUR)
- PATRIZIA Japan KK: 3.867 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 4.298 Tsd. EUR)

Die Veränderung des Geschäfts- oder Firmenwerts resultiert im Vergleich zum 31. Dezember 2022 im Wesentlichen aus Währungskursveränderungen in Höhe von -4.854 Tsd. EUR (2022: -1.961 Tsd. EUR). Diese Währungskursveränderungen sind im Wesentlichen auf die Kursentwicklung des australischen Dollars und des britischen Pfunds zurückzuführen.

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

Der erzielbare Betrag der Zahlungsmittel generierenden Einheiten wurde durch eine Nutzungswertberechnung anhand von Bewertungsmethoden, die auf diskontierten Zahlungsströmen (Cashflows) basieren, ermittelt. Diesen diskontierten Cashflows liegen Fünf-Jahres-Prognosen zugrunde, die auf den vom Verwaltungsrat genehmigten Budget 2024 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. (2022: 1,0%) fortgeschrieben.

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

Im Jahr 2023 wurden für die jeweiligen Zahlungsmittel generierenden Einheiten folgende Kapitalkostensätze (vor Steuern) abgeleitet:

- Core Business: 10,0% (2022: 10,7%)
- PATRIZIA Global Partners: 9,0% (2022: 10,0%)
- PATRIZIA Japan KK: 8,3% (2022: 9,5%)

Aus den im Jahr 2023 durchgeführten Wertminderungstests ergab sich 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. Dabei wurden bei den Sensitivitätsanalysen jeweils die wesentlichen Annahmen um 10,0% zum Basiswert verändert.

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

4.3 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Tsd. EUR	2023			2022		
	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	254.530	-147.396	107.134	227.492	-135.750	91.742
Zugänge	0	-17.093	-17.093	0	-15.327	-15.327
Veränderungen Konsolidierungskreis	-408	0	-408	32.168	0	32.168
Abgänge	-279	279	0	-489	489	0
Währungsänderung	567	-881	-314	-4.641	3.192	-1.449
Stand 31.12.	254.411	-165.091	89.320	254.530	-147.396	107.134

Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Tsd. EUR	31.12.2023	31.12.2022
Fondsverwalterverträge	89.101	106.834
PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	43.908	47.646
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP	6.395	9.495
PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	16.333	18.037
PATRIZIA PTY LTD	10.237	17.237
PATRIZIA INFRASTRUCTURE LTD	5.167	5.819
ADVANTAGE Investment Partners A/S	4.301	5.113
Sonstige	2.760	3.487
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	219	300
Gesamt	89.320	107.134

Die Reduzierung der sonstigen immateriellen Vermögenswerte im Vergleich zum 31. Dezember 2022 resultiert im Wesentlichen aufgrund von planmäßigen Abschreibungen über die erwartete Restlaufzeit von Fondsverwalterverträgen.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge in Höhe von 17.009 Tsd. EUR (2022: 14.891 Tsd. EUR) vorgenommen. Im Zuge von Werthaltigkeitstests der Fondsverwalterverträge zum 31. Dezember 2023 wurden dabei aufgrund von Averkäufen und Beendigung von Fonds außerplanmäßige Wertminderungen von drei (2022: drei) Fondsverwalterverträge in Höhe von 4.344 Tsd. EUR (2022: 1.916 Tsd. EUR) vorgenommen.

Die Währungseffekte von -314 Tsd. EUR (2022: -1.449 Tsd. EUR) kommen aus der stichtagsbedingten Währungsumrechnung der Fondsverwalterverträge.

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

In den Folgeperioden werden diese Fondsverwalterverträge analog zu den einzeln erworbenen immateriellen Vermögenswerten mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen und etwaiger kumulierter Wertminderungen bewertet. Der Abschreibungszeitraum für die Fondsverwalterverträge orientiert sich an den erwarteten Restlaufzeiten (1 bis 22 Jahre) der Fondsverträge. Da deren Verlauf im Voraus nicht sicher bestimmt werden kann, wurde die lineare Abschreibungsmethode gewählt. Die Abschreibungsdauer und die Abschreibungsmethode werden mindestens zum Ende jeder Berichtsperiode überprüft.

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

4.4 Software

Software

Tsd. EUR	2023			2022		
	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	45.339	-37.259	8.080	44.013	-29.809	14.204
Zugänge	871	-2.226	-1.355	1.611	-7.730	-6.119
Veränderungen						
Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0	0
Abgänge	-5.874	5.874	0	-281	281	0
Währungsänderung	0	0	0	-4	0	-4
Stand 31.12.	40.335	-33.610	6.725	45.339	-37.259	8.080

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

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

4.5 Leasing

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

4.5.1 Leasingnehmer

Die Klassen der den Leasingverhältnissen zugrunde liegende Vermögenswerte betreffen:

- Mietverträge für Geschäfts- und Büroräume
- Kraftfahrzeuge (KFZ)
- IT-Ausstattung (IT)

Der Konzern bewertet alle Leasingverhältnisse nach einem einheitlichen Modell – mit Ausnahme von kurzfristigen Leasingverhältnissen (Laufzeit bis zu 12 Monaten) und Leasingverhältnissen von geringem Wert (zugrunde liegender einzelner Vermögenswert mit Neuwert von weniger als 5 Tsd. EUR). In der Bilanz des Leasingnehmers werden für alle identifizierten Leasingverhältnisse Vermögenswerte (aus dem Nutzungsrecht) und Verbindlichkeiten (aus der Leasingverpflichtung) abgebildet.

4.5.2 Nutzungsrechte

Die Nutzungsrechte stellen sich wie folgt dar:

Nutzungsrechte

Tsd. EUR	2023			2022		
	Anschaffungs-kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs-kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	58.867	-32.151	26.715	63.745	-30.006	33.740
Zugänge	35.506	-10.611	24.895	3.647	-10.443	-6.797
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	1.955	-1.104	851
Abgänge	-4.447	4.135	-312	-10.107	9.141	-966
Währungsänderung	-17	15	-3	-374	261	-113
Stand 31.12.	89.908	-38.612	51.296	58.867	-32.151	26.715

Nutzungsrechte nach Anlagenklasse

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Mietverträge für Geschäfts- und Büroräume	49.836	25.351	96,6%
KFZ	1.426	1.171	21,8%
IT	34	193	-82,5%
Gesamt	51.296	26.715	92,0%

Im Jahr 2023 erhöhten sich die Nutzungsrechte aufgrund von Zugängen bei Mietverträgen für Geschäfts- und Büroräume, im Wesentlichen für den Standort London. Gegenläufig reduzierten sich die Nutzungsrechte teilweise aufgrund von planmäßigen Abschreibungen über die Vertragslaufzeit.

Das Nutzungsrecht wird zu Anschaffungskosten bewertet. Diese umfassen im Zugangszeitpunkt (Bereitstellungsdatum) den Betrag aus der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeit zuzüglich etwaiger anfänglicher direkter Kosten des Leasingnehmers. Bei Leasingverträgen für Geschäfts- und Büroräume wie auch bei Kfz – Leasingverträgen erfolgt eine Trennung von Leasing- und Nichtleasingkomponenten. Nichtleasingkomponenten werden sofort aufwandswirksam erfasst.

In der Folgebewertung wird das Nutzungsrecht über die Vertragslaufzeit abgeschrieben. Zusätzlich wird das Nutzungsrecht fortlaufend um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeiten angepasst und um Wertminderungen, sofern erforderlich, verringert. Ein Wertminderungsbedarf ergibt sich beispielsweise, wenn kurzfristig unkündbare Mietobjekte zukünftig nicht mehr genutzt werden.

4.5.3 Leasingverbindlichkeiten

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

Fälligkeiten der nicht diskontierten Leasingverbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2023

Tsd. EUR	Buchwert	Gesamtbetrag	2024	2025 - 2028	2029+
Leasingverbindlichkeiten	53.344	58.117	9.482	26.226	22.408

Fälligkeiten der nicht diskontierten Leasingverbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2022

Tsd. EUR	Buchwert	Gesamtbetrag	2023	2024 - 2027	2028+
Leasingverbindlichkeiten	27.289	27.711	9.204	12.847	5.661

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

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen:

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

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

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

Für kurzfristige (Laufzeit bis zu 12 Monaten) und geringwertige Leasingverhältnisse (zugrunde liegender einzelner Vermögenswert mit Neuwert von weniger als 5 Tsd. EUR) werden weder eine Leasingverbindlichkeit noch ein Nutzungsrecht bilanziert. Die Leasingraten werden stattdessen aufwandswirksam linear über die Vertragslaufzeit erfasst.

4.5.4 Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage

Im Geschäftsjahr wurden aus Leasingverhältnissen insgesamt folgende Beträge erfolgswirksam erfasst:

Leasingverhältnisse

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Abschreibung Nutzungsrechte	-10.611	-10.463	1,4%
Zinsaufwand Leasingverbindlichkeiten	-801	-237	238,3%
Aufwand für kurzfristige und geringwertige Leasingverhältnisse	-1.695	-1.633	3,7%
Erträge aus Untermietverhältnissen	1.295	504	156,7%
Gesamtsumme	-11.812	-11.829	-0,1%

Die Abschreibungen der Nutzungsrechte teilt sich wie folgt auf:

Abschreibung Nutzungsrechte

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Anmietverträge für Geschäfts- und Büroräume	9.390	9.131	2,8%
KFZ-Verträge	968	947	2,3%
IT-Verträge	201	374	-46,3%
Außerplanmäßige Abschreibung auf Anmietverträge	52	11	376,0%
Gesamt	10.611	10.463	1,4%

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich in der Berichtsperiode auf 10.835 Tsd. EUR (2022: 12.311 Tsd. EUR).

4.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Tsd. EUR	2023	2022
Stand 01.01	1.892	1.838
Zugang	0	53
Zugang Konsolidierungskreis	47.841	0
Umbuchung von Vorratsimmobilien	191.668	0
Marktwertveränderungen	1.529	0
Währungsumrechnungseffekt	3.551	0
Stand 31.12.	246.481	1.892

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien repräsentieren überwiegend Immobilienportfolien, über die der Konzern die Beherrschung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit als Investment Manager gewonnen hat.

Der Zugang im Geschäftsjahr ist bedingt durch den Erwerb eines Logistikimmobilienportfolios als Teil einer kürzlich initiierten Investmentstrategie mit Fokus auf den europäischen Immobilienmarkt.

Aufgrund der aktuellen makroökonomischen Unsicherheiten ist der Konzern im Geschäftsjahr 2023 zur Schlussfolgerung gelangt, dass ursprünglich als kurzfristig konsolidierte Vorratsimmobilien nicht kurzfristig abgehen werden, und hat diese als Finanzinvestition gehaltene Immobilien umklassifiziert. Diese Nutzungsänderung betraf Büro-, Geschäfts- und Wohnimmobilien in Deutschland. Diese Immobilien werden vollumfänglich von Fonds gehalten, die der Konzern initiiert hat und für diese als Investment Manager agiert.

Der beizulegende Zeitwert hat sich im Geschäftsjahr um 1.529 Tsd. EUR (2022: 0 Tsd. EUR) geändert und wurde ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Nutzungsarten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zugrundeliegenden Bewertungstechniken.

Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

Nutzungsart	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Wohnimmobilien	Interne detaillierte Projektrechnung	Vergleichswerte aus Markttransaktionen unter Berücksichtigung der Lage, der Käufertypen, des Verwertungszeitraums sowie des technischen Zustands: 3.440 EUR/m ² (31. Dezember 2022: 3.440 EUR/m ²)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)
Wohnimmobilien in der Entwicklungsphase	Ertragswertverfahren durch externen Gutachter	Mieterlöse (13,10 EUR/m ² bis 19,15 EUR/m ²), Instandhaltungskosten (12,00 EUR/m ²) und Kapitalisierungsfaktor (von 37,48x bis 40,34x)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)
Büro- und Geschäftsimmobili- en	Ertragswertverfahren durch externen Gutachter	Mieterlöse (21 EUR/m ² bis 28 EUR/m ²), durchschnittliche Instandhaltungskosten (von 10,29 EUR/m ² bis 10,68 EUR/m ²) und Kapitalisierungsfaktor (von 19,96x bis 22,39x)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)
Logistikimmobilien	Ertragswertverfahren durch externen Gutachter	Mieterlöse (7,68 EUR/m ² bis 13,89 EUR/m ²), Durchschnittliche Restmietdauer 6 Jahre und Nettorendite 6,73%	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Überleitung des Anfangsbestands auf den Endstand der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 nach Nutzungsarten für das Geschäftsjahr 2023. Für die Darstellung der Überleitung des beizulegenden Zeitwerts nach Nutzungsarten für das Geschäftsjahr 2022 verweisen wir auf den obigen Anlagespiegel, aus dem die Überleitung, für die im Jahr 2022 alleinige Nutzungsart „Wohnimmobilien“ hervorgeht.

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 - 2023

Tsd. EUR	Wohnimmobilien in			
	Wohnimmobilien	Entwicklungsphase	Büro- und Geschäftsimmobilien	Logistikimmobilien
Stand 01.01	1.892	0	0	0
Zugang Konsolidierungskreis	0	0	0	47.841
Umbuchung von Vorräten	0	108.058	83.610	0
Marktwertveränderungen	260	0	0	1.268
Währungsumrechnungseffekt	0	0	0	3.551
Stand 31.12.	2.152	108.058	83.610	52.661

Bis auf die Wohnimmobilien in der Entwicklungsphase werden die vom Konzern als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien vermietet (siehe Kapitel 4.5 Leasingverhältnisse). In der Berichtsperiode wurden Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von 3.891 Tsd. EUR (2022: 70 Tsd. EUR) und direkte betriebliche Aufwendungen in Höhe von 503 Tsd. EUR (2022: 56 Tsd. EUR) erfasst. Bis zur Fertigstellung der Wohnimmobilien in der Entwicklungsphase bestehen zum Bilanzstichtag vertragliche Verpflichtungen in Höhe von 25.961 Tsd. EUR.

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 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	2023			2022		
	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	24.141	-14.420	9.721	21.251	-11.508	9.743
Zugänge	7.514	-2.593	4.921	2.436	-2.514	-77
Veränderungen Konsolidierungskreis	43	0	43	1.347	-1.005	342
Abgänge	-1.959	1.876	-83	-653	483	-170
Währungsänderung	-24	2	-22	-241	124	-117
Stand 31.12.	29.715	-15.135	14.580	24.141	-14.420	9.721

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

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer zwischen drei bis 13 Jahre.

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

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	2023			2022		
	Anschaffungs- kosten	Fortschreibung at equity	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Fortschreibung at equity	Buchwerte
Stand 01.01.	18.851	-12.306	6.545	26.819	-3.072	23.747
Zugänge	40.251	-3.569	36.682	1.575	-1.620	-46
Veränderungen						
Konsolidierungskreis	0	0	0	89	0	89
Abgänge	-2.914	90	-2.824	-9.607	-7.614	-17.221
Währungsänderung	9	0	9	-25	0	-25
Stand 31.12.	56.197	-15.785	40.412	18.851	-12.306	6.545

Der Anstieg der Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen ist im Wesentlichen auf den Erwerb der 49,00% Beteiligung an der Mercury Lux S.à r.l. zurückzuführen. Gegenläufig erfolgte der gewinnbringende Verkauf der 10,0% Beteiligung an der control.IT Unternehmensberatung GmbH im ersten Quartal 2023 (Buchwert zum 31. Dezember 2022: 2.824 Tsd. EUR). Zudem wurde die Beteiligung an der Cognotekt GmbH zum 30. Juni 2023 außerplanmäßig wertgemindert (kein Nutzungswert).

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

Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
PATRIZIA WohnModul SICAV-FIS	-1.301	477	-373,0%
Evana AG	-951	-767	23,9%
Mercury Lux S.à r.l.	-1.304	0	/
Sonstige	49	-331	-114,8%
Gesamt	-3.507	-622	464,0%

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

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

Zum Zeitpunkt des Verlusts von maßgeblichem Einfluss auf das assoziierte Unternehmen werden jegliche verbleibenden Anteile zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Differenz zwischen dem Buchwert des assoziierten Unternehmens und dem beizulegenden Zeitwert des verbleibenden Anteils, zuzüglich eines Veräußerungserlöses, wird erfolgswirksam, unter den Abschreibungen, erfasst (siehe Kapitel 4.2.7).

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

Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

Gesellschaft	Sitz	Anteil	31.12.2023	31.12.2022
			Buchwerte Tsd. EUR	Buchwerte Tsd. EUR
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	10,10%	306	1.553
Evana AG	Saarbrücken	16,45%	659	1.423
Cognotekt GmbH	Köln	35,67%	0	278
control.IT Unternehmensberatung GmbH ¹	Bremen	n.a.	0	2.824
ASK PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester	50,00%	433	424
PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD	Sydney	50,00%	1.005	44
Mercury Lux S.à r.l.	Luxemburg	49,00%	38.009	0

¹ Profitabler Verkauf des 10,00%-Anteils in Q1 2023

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem PATRIZIA die Möglichkeit hat, maßgeblichen Einfluss auf die Geschäfts- und Finanzpolitik auszuüben. Ein maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn ein direkter oder indirekter Stimmrechtsanteil von mindestens 20% an einem anderen Unternehmen gehalten wird. Obwohl PATRIZIA an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS lediglich 10,10% hält, liegt maßgeblicher Einfluss vor. Das Aktienkapital der WohnModul I SICAV-FIS ist in zwei Aktienklassen A und B unterteilt. Der PATRIZIA SE stehen ausschließlich Aktien der Aktienklasse B zu. Sie hält insgesamt 51% der Stimmrechte. Das Recht der Organbestellung steht dagegen dem Aktionär der Aktienklasse A zu. Die PATRIZIA übt damit keinen beherrschenden Einfluss aus, ein maßgeblicher Einfluss ist dennoch gegeben. Andererseits ist die Maßgeblichkeitsvermutung widerlegbar, wenn trotz eines Stimmrechtsanteils von 20% und mehr durch vertragliche Regelungen eine Einflussnahme auf die ausübbarere Geschäfts- und Firmenpolitik ausgeschlossen ist und die ausübbareren Rechte lediglich Schutzrechte darstellen. PATRIZIA hält 30,0% des Kommanditkapitals einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) und 30,0% der Anteile der dazu gehörenden Komplementär-GmbH. Ein maßgeblicher Einfluss besteht nicht, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht. Die Anteile an dieser Projektentwicklungsgesellschaft werden in der Position „Beteiligungen“ ausgewiesen und zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (siehe Kapitel 4.1.2).

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

Aus Wesentlichkeitsgründen wird im weiteren Verlauf auf zusätzliche Angaben für das Joint Venture Ask PATRIZIA (GQ) LLP sowie die assoziierten Unternehmen PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD und Cognotekt GmbH verzichtet und nur die Informationen zu den assoziierten Unternehmen PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS, Evana AG und Mercury Lux S.à r.l. aufgeführt.

PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS

Strategie der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS ist vorwiegend der Ankauf von Projektentwicklungen und Revitalisierungsbeständen. Als Exitstrategie ist der Blockverkauf genauso vorgesehen wie die Einzelprivatisierung (stückweiser Verkauf).

Im Rahmen ihrer Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS unterliegt die PATRIZIA den üblichen immobilienpezifischen Risiken wie der Marktentwicklung bei Wohnungsprivatisierungen und Projektentwicklungen, sowie Zinsniveauschwankungen.

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

Zusammengefasste Finanzinformationen der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS

Tsd. EUR	2023	2022
Kurzfristige Vermögenswerte	38.774	46.370
Langfristige Vermögenswerte	0	3.060
Kurzfristige Schulden	20.807	2.719
Langfristige Schulden	0	0
Umsatzerlöse	102	653
Jahresergebnis	-999	9.634
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-999	9.634

Der dem PATRIZIA-Konzern zustehende Anteil am Ergebnis der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt im Berichtszeitraum -101 Tsd. EUR (2022: 973 Tsd. EUR).

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

Tsd. EUR	2023	2022
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens ¹	16.944	19.192
Beteiligungsquote des Konzerns	10,10%	10,10%
Sonstige Anpassungen	-1.405	-384
Buchwert der Konzernbeteiligung	306	1.553

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

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

In der Berichtsperiode wurden aus der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA SE keine Kapitalrückführungen (2022: 9.595 Tsd. EUR) durchgeführt. Im Geschäftsjahr 2023 haben keine Ausschüttungen (2022: 7.575 Tsd. EUR) aus der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA SE 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	2023	2022
Kurzfristige Vermögenswerte	866	1.028
Langfristige Vermögenswerte	23	2.206
Kurzfristige Schulden	4.744	2.087
Langfristige Schulden	0	0
Umsatzerlöse	1.464	2.376
Jahresergebnis	-2.783	-3.887
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-2.783	-3.887

Der dem PATRIZIA-Konzern zustehende Anteil am Ergebnis der Evana AG beträgt im Berichtszeitraum -458 Tsd. EUR (2022: -639 Tsd. EUR). Zusätzlich wurde im Berichtsjahr eine Ergebniskorrektur für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von -365 Tsd. EUR vorgenommen.

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

Tsd. EUR	2023	2022
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	-3.971	1.545
Beteiligungsquote des Konzerns	16,45%	16,45%
Geschäfts- oder Firmenwert	2.964	2.964
Sonstige Anpassungen	-1.652	-1.748
Buchwert der Konzernbeteiligung	659	1.423

Im Geschäftsjahr wurden bei der Evana AG keine Erhöhungen des Grundkapitals beschlossen. Die Anteile an der Beteiligung liegen unverändert zum Vorjahr bei 16,45%.

Im Geschäftsjahr erfolgte zusätzlich zur Ergebnisfortschreibung der at-equity Beteiligung eine außerplanmäßige Wertaufholung in Höhe von 187 Tsd. EUR.

Mercury Lux S.à r.l.

Die Mercury Lux S.à r.l. investiert mittelbar in den Ausbau von Ultra-Schnellladesäulen für die E-Mobilität auf Parkplätzen von Supermärkten in Deutschland. Die Installation der Ladestationen wird durch einen externen Partner umgesetzt. Der Anteil des PATRIZIA Konzerns wird mittels eines konsolidierten Fonds der „European Infrastructure Fund“ Serie gehalten.

Im Rahmen ihrer Beteiligung an der Mercury Lux S.à r.l. unterliegt die PATRIZIA den Chancen und Risiken der Elektromobilität als Teil der Energiewende.

Die zusammengefassten konsolidierten Finanzinformationen zur Mercury Lux S.à r.l. und der drei Tochterunternehmen („Mercury Gruppe“) sind nachfolgend angegeben.

Zusammengefasste Finanzinformationen der Mercury Gruppe

Tsd. EUR	2023
Kurzfristige Vermögenswerte	74.334
Langfristige Vermögenswerte	10.227
Kurzfristige Schulden	10.604
Langfristige Schulden	78.518
Umsatzerlöse	256
Jahresergebnis	-6.456
Sonstiges Ergebnis	0
Gesamtergebnis	-6.456

Der dem PATRIZIA-Konzern zustehende Anteil am Ergebnis der Mercury Gruppe beträgt im Berichtszeitraum -3.150 Tsd. EUR (2022: 0 Tsd. EUR).

Überleitungsrechnung von den dargestellten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligung an der Mercury Gruppe

Tsd. EUR	2023
Nettovermögen des assoziierten Unternehmens	-4.558
Beteiligungsquote des Konzerns	49,00%
Geschäfts- oder Firmenwert	1.846
Sonstige Anpassungen	38.396
Buchwert der Konzernbeteiligung	38.009

Bei der sonstigen Anpassung in Höhe von 38.396 Tsd. EUR handelt es sich im Wesentlichen um ein langfristiges Gesellschafterdarlehen.

4.9 Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen nicht finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 2.281 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 3.497 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Vertragsvermögenswerte, welche durch den Erwerb der Whitehelm Capital bilanziert werden.

4.10 Vorräte

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

Vorräte

Tsd. EUR	31.12.2023	31.12.2022
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	281	88.104
Immobilien in der Entwicklungsphase	0	71.678
Gesamt	281	159.781

Die Reduzierung der Vorräte resultiert aus der Nutzungsänderung der in dieser Position ausgewiesenen Immobilien. Der Ausweis erfolgt zum 31. Dezember 2023 in der Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (siehe hierzu Kapitel 4.6).

Im vorangegangenen Geschäftsjahr 2022 sind in der Position „Zum Verkauf bestimmte Immobilien“ Immobilien ausgewiesen, die zum Zwecke der Ausplatzierung über Publikumsfonds auf der Bilanz gehalten wurden. In der Position „Immobilien in der Entwicklungsphase“ sind im Geschäftsjahr 2022 im Wesentlichen die im PATRIZIA German Residential Fund IV befindlichen Immobilien ausgewiesen.

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

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

4.11 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nach Verrechnung eigener Aktien in Höhe von 6.507.043 EUR (31. Dezember 2022: 6.176.119 EUR) zum Bilanzstichtag 85.844 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 86.175 Tsd. EUR) und ist in 85.844.433 auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms hat die PATRIZIA SE im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 655.379 Aktien zu einem Durchschnittskurs von EUR 11,34 (inkl. Transaktionskosten) pro Aktie und in einem Gesamtvolumen von 7.432 Tsd. EUR zurückgekauft.

Der Verkauf bzw. die Übertragung von Aktien im Rahmen der M&A Transaktionen hatte im Geschäftsjahr 2023 einen gegenläufigen Effekt auf das gezeichnete Kapital der Gesellschaft. Dabei wurden insgesamt 294.200 Aktien übertragen. Zudem erfolgte eine Übertragung von Aktien an Führungskräfte im Rahmen der anteilsbasierten Vergütung von insgesamt 30.255 Aktien.

Direktes Mutterunternehmen der PATRIZIA SE ist die First Capital Partner GmbH. Mutterunternehmen der First Capital Partner GmbH und somit ultimatives Mutterunternehmen der PATRIZIA SE ist die we holding GmbH & Co. KG. Die First Capital Partner GmbH ist zum 31. Dezember 2023 mit 48.578.553 Stückaktien (31. Dezember 2022: 47.844.484 Stückaktien) beteiligt. Dies entspricht einem Anteil von 52,60% (31. Dezember 2022: 51,81%) an der PATRIZIA SE.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage veränderte sich von 67.181 Tsd. EUR zum 31. Dezember 2022 auf 65.704 Tsd. EUR zum 31. Dezember 2023. Die Veränderungen ergeben sich im Wesentlichen aufgrund des Aktienrückkaufprogramms, der Übertragung von Aktien im Rahmen der M&A Transaktionen sowie dem Ansatz von anteilsbasierter Vergütung (IFRS 2).

Gewinnrücklagen

Die unter den Gewinnrücklagen ausgewiesene gesetzliche Rücklage in Höhe von 505 Tsd. EUR zum 31. Dezember 2023 hat sich gegenüber der Vorperiode nicht verändert.

Eigene Aktien

In der Berichtsperiode veränderte sich aufgrund des Aktienrückkaufprogramms sowie der erfolgten Übertragung von eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2023 die Anzahl der eigenen Aktien auf 6.507.043 Stück und deren Gesamtwert auf 101.859.064 EUR.

Eigene Aktien

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR ¹	Gesamtwert in EUR
Stand zum 01.01.2023	6.176.119		97.412.120
Aktienrückkaufprogramm	655.379	11,34	7.432.000
Verkauf und Übertragung von Aktien	-324.455	9,20	-2.985.056
Stand zum 31.12.2023²	6.507.043		101.859.064

¹ Durchschnittskurs pro Aktie in EUR aus mehreren Aktienrückkäufen/ -verkäufen (inkl. Transaktionskosten im Rahmen von Aktienrückkaufprogrammen)

² Der Gesamtwert der eigenen Aktien ermittelt sich aus der Aufsummierung aller Aktienrückkäufen, abzüglich sämtlicher Veräußerungen von eigenen Aktien im Rahmen der Kaufpreiszahlungen von M&A-Transaktionen sowie Übertragungen an Führungskräfte

Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn reduzierte sich zum 31. Dezember 2023 von 913.135 Tsd. EUR im Vorjahr auf 874.429 Tsd. EUR.

Im Berichtsjahr wurde eine Bardividende in Höhe von 28.288 Tsd. EUR (2022: 28.316 Tsd. EUR) an die Aktionäre ausgeschüttet. Die Dividende pro Aktie betrug für das Geschäftsjahr 2022 0,33 EUR (2021: 0,32 EUR).

Nicht-beherrschende Gesellschafter

Zum 31. Dezember 2023 bestanden Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter in Höhe von 39.553 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 66.346 Tsd. EUR). Die Reduzierung ergibt sich im Wesentlichen aus der Auszahlung an nicht-beherrschende Gesellschafter für den Erwerb von Minderheiten.

In der Berichtsperiode wurde den nicht-beherrschenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von -9.828 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: -35 Tsd. EUR) zugewiesen.

Bis zum 31. Dezember 2023 sind Ergebnisanteile durch nicht-beherrschende Gesellschafter in Höhe von 396 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 513 Tsd. EUR) entnommen worden. Es handelt sich hierbei um Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter, mit denen zum Teil auch Beschäftigungsverhältnisse bestehen.

4.12 Leistungen an den Arbeitnehmer

4.12.1 Pensionsverpflichtungen

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

Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt 79 Personen (31. Dezember 2022: 79) über eine leistungsorientierte Zusage. Bei 33 dieser Personen (31. Dezember 2022: 31) handelt es sich um Rentner, die bereits laufende Versorgungsleistungen erhalten.

Die Entwicklung der Pensionsverpflichtungen (Leistungsorientierte Verpflichtung (Defined Benefit Obligation - DBO)) sowie des Planvermögens aus leistungsorientierten Plänen stellt sich wie folgt dar:

Leistungsorientierte Verpflichtung (DBO)

Tsd. EUR	2023	2022
Stand per 01.01.	18.046	25.868
Laufender Dienstzeitaufwand	57	124
Neubewertungen	2.907	-7.405
<i>davon aus der Änderung finanzieller Annahmen</i>	358	-7.688
<i>davon aus der Änderung demographischer Annahmen</i>	0	0
<i>davon sonstige Änderungen/erfahrungsbedingte Änderungen</i>	1.169	283
Zinsaufwand	672	262
Rentenzahlungen	-869	-803
Stand per 31.12.	20.813	18.046

Planvermögen zum beizulegenden Zeitwert

Tsd. EUR	2023	2022
Stand per 01.01.	331	322
Erträge/Aufwendungen aus dem Planvermögen (ohne Zinsen)	-3	6
Zinserträge/Zinsaufwendungen	13	3
Beiträge zum Versorgungsplan/Arbeitgeberbeiträge	0	0
Rentenzahlungen/geleistete Zahlungen	0	0
Unternehmenszusammenschlüsse/Übertragungen	0	0
Stand per 31.12.	341	331

Zusammensetzung der Nettoschuld aus leistungsorientierten Plänen

Tsd. EUR	2023	2022
Leistungsorientierte Verpflichtung (DBO)	20.813	18.046
Planvermögen zum beizulegenden Zeitwert	341	331
Nettoschuld	20.473	17.715

Versicherungsmathematische Annahmen

%	2023	2022
Diskontierungszinssatz	3,14	3,81
Gehaltstrend	3,00	2,25
Rententrend	1,00 / 2,40	1,00/2,40

¹ Es handelt sich hierbei um mehrere Leistungspläne.

Die Berechnungen basieren auf den aktuellen biometrischen Richttafeln (Wahrscheinlichkeiten für Todes- und Invaliditätsfälle) nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G).

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

Sensitivitätsanalysen

Tsd. EUR	Sensitivität	31.12.2023		31.12.2022	
		Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Diskontierungszinssatz	+/- 0,50%	-1.342	1.501	-1.142	1.275
Gehaltstrend	+/- 0,50%	32	-31	26	-24
Rententrend	+/- 0,50%	900	-832	778	-720
Lebenserwartung	+/- 1 Jahr	1.059	-1.052	833	-838

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

Im Geschäftsjahr 2024 rechnet der Konzern mit Zahlungen aufgrund der Pensionsverpflichtungen in Höhe von 972 Tsd. EUR (2022: 846 Tsd. EUR) sowie mit Beiträgen zum Planvermögen in Höhe von 0 Tsd. EUR (2022: 0 Tsd. EUR).

Die durchschnittliche Laufzeit der Pensionsverpflichtungen beträgt 13,8 Jahre (2022: 13,6 Jahre).

Die leistungsorientierten Pensionspläne werden nach der Methode der laufenden Einmalprämien (Projected-Unit-Credit-Methode) auf der Basis eines Pensionsgutachtens eines qualifizierten Versicherungsmathematikers bewertet. Die Pensionsverpflichtungen in der Bilanz ermitteln sich aus dem Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung am Bilanzstichtag. Der Konzern erfasst versicherungsmathematische Gewinne und Verluste für die leistungsorientierten Pensionspläne in der Berichtsperiode, in der diese anfallen, erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis.

4.12.2 Sonstige Leistungen an Arbeitnehmer

Der Konzern leistet Zahlungen zu beitragsorientierten Versorgungsplänen von Mitarbeitern. Der im Abschluss erfasste Aufwand für beitragsorientierte Versorgungspläne (z. B. Direktversicherungen, Versorgungskassen) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2023 auf 4.206 Tsd. EUR (2022: 2.854 Tsd. EUR).

Daneben bestehen Versorgungszusagen für die geschäftsführenden Direktoren und ehemaligen Vorstandsmitglieder im Rahmen einer betrieblichen Versorgungskasse. Diesbezüglich leistet der Konzern festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (Fonds). Aus dieser Versorgungszusage besteht das Risiko einer Subsidiärhaftung für den Konzern, falls das Sondervermögen nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um alle Leistungen in Bezug auf Arbeitsleistungen der Arbeitnehmer in der Berichtsperiode und in früheren Perioden zu erbringen. Die Zusage der Versorgungskasse ist rückversichert. Die Zusage wurde 2003 erteilt. 2023 wurden insgesamt 103 Tsd. EUR (2022: 153 Tsd. EUR) an Beiträgen an die Versorgungskasse für die geschäftsführenden Direktoren und ehemalige Vorstandsmitglieder abgeführt. Darüber hinaus wurden den drei ehemaligen Vorstandsmitgliedern Zuschüsse zu einem Versorgungsplan in eine „Self-Invested Personal Pension“ in Höhe von insgesamt 6 Tsd. EUR (2022: 61 Tsd. EUR) gezahlt.

4.13 Langfristige Rückstellungen

Langfristige Rückstellungen 2023

Tsd. EUR	01.01.2023	Zuführung	Auflösung	Inanspruch- nahme	Umgliederung	Zinseffekt	Währungs- änderung	31.12.2023
Sonstige langfristige Rückstellungen	592	0	0	-129	0	4	12	480
Langfristige Rückstellungen aus Reorganisationskosten	798	0	-438	-255	0	69	0	173
Langfristige Rückstellungen Prozessrisiken	8.732	131	0	-689	-7.030	-23	0	1.121
Gesamt	10.122	131	-438	-1.073	-7.030	49	12	1.774

Langfristige Rückstellungen 2022

Tsd. EUR	01.01.2022	Zuführung	Inanspruch- nahme	Zinseffekt	Währungs- änderung	31.12.2022
Sonstige langfristige Rückstellungen		0	713	0	-97	592
Langfristige Rückstellungen aus Reorganisationskosten		0	880	0	-83	798
Langfristige Rückstellungen Prozessrisiken		3.978	4.882	-54	-74	8.732
Gesamt		3.978	6.475	-54	-254	10.122

Die langfristigen Rückstellungen in Höhe von 1.774 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 10.122 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Prozessrisiken in Höhe von 1.121 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 8.732 Tsd. EUR).

4.14 Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von 149.912 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 134.186 Tsd. EUR) bestehen im Wesentlichen aus der Earn-Out Verbindlichkeit aus der M&A Transaktion Whitehelm in Höhe von 98.975 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 110.285 Tsd. EUR). Zudem sind weitere wesentliche Bestandteile die langfristige Komponente des Führungskräftebeteiligungsmodells, das im Kapitel 7.1 näher beschrieben wird, sowie sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten (vgl. auch Ausführungen in Kapitel 4.1.11).

4.15 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr 2023 haben sich wie folgt entwickelt:

Sonstige Rückstellungen 2023

Tsd. EUR	01.01.2023	Zuführung	Auflösung	Inanspruch- nahme	Umgliederung	Währungs- änderung	31.12.2023
Rückstellungen Prozessrisiken	3.735	1.320	-333	-586	7.030	0	11.166
Rückstellungen Freistellungsverpflichtungen	1.773	0	-226	-1.484	0	0	63
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	402	129	-97	-174	0	8	268
Rückstellungen aus Reorganisationskosten	7.091	14.662	-126	-7.122	0	1	14.506
Leistungen an Arbeitnehmer	4.238	1.963	-13	-1.924	0	-37	4.227
Gesamt	17.238	18.073	-794	-11.289	7.030	-28	30.230

Sonstige Rückstellungen 2022

Tsd. EUR	01.01.2022	Zuführung	Veränderungen Konsolidierungskreis	Auflösung	Inanspruch- nahme	Zinseffekt	Währungs- änderung	31.12.2022
Rückstellungen Prozessrisiken	2.685	2.052	0	0	-1.003	0	0	3.735
Rückstellungen Freistellungsverpflichtungen	138	1.710	0	0	-75	0	0	1.773
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	0	418	0	0	0	0	-16	402
Rückstellungen aus Reorganisationskosten	856	6.980	0	-37	-703	1	-7	7.091
Leistungen an Arbeitnehmer	4.534	5.796	1.288	-294	-7.024	0	-61	4.238
Gesamt	8.213	16.955	1.288	-331	-8.804	1	-85	17.238

Die Rückstellungen aus Prozessrisiken betreffen den kurzfristigen Anteil der Prozessrisiken und wurde teilweise in Anspruch genommen.

Die Zuführung in der laufenden Periode in der Position Rückstellungen aus Reorganisationskosten resultieren im Wesentlichen aus Programmen zur Effizienzsteigerung des Konzerns (siehe Kapitel 4.26).

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

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

4.16 Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Tsd. EUR	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	38.240	45.073
Verbindlichkeiten aus variablen Gehaltsbestandteilen und sonstigen Personalkosten	36.886	26.660
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	3.795	4.123
Zinsen für Darlehen	3.019	1.889
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	1.329	19.851
Verbindlichkeiten aus nachlaufenden Kosten für veräußerte Objekte	1.472	2.260
Kreditorische Debitoren	603	526
Abschluss- und Prüfungskosten	753	598
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	2	2
Sonstige	16.848	15.098
Gesamt¹	102.945	116.080

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

4.17 Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten

Unter den sonstigen kurzfristigen nicht finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von 9.403 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 7.951 Tsd. EUR) werden im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus sonstigen Steuern ausgewiesen.

4.18 Steuern

4.18.1 Kurzfristige Steueransprüche

Unter den kurzfristigen Steueransprüchen in Höhe von 21.091 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 29.312 Tsd. EUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Erstattungsansprüche aus Kapitalertragsteuer bilanziert.

4.18.2 Ertragsteuerschulden

Die Ertragsteuerschulden in Höhe von 8.876 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 18.407 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer und ausländischer Tochtergesellschaften.

4.18.3 Tatsächliche Ertragsteuern

Die tatsächlichen Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden für laufende und frühere Perioden werden mit dem Betrag bemessen, in dessen Höhe eine Erstattung von der Steuerbehörde bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörde erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die zum Bilanzstichtag gelten. Steueransprüche und Steuerschulden werden miteinander verrechnet, wenn der Konzern einen einklagbaren Anspruch auf die Aufrechnung der tatsächlichen Steuererstattungsansprüche gegen tatsächliche Steuerschulden hat und diese sich auf Steuern des gleichen Steuersubjektes beziehen und von der gleichen Steuerbehörde erhoben werden.

4.18.4 Latente Steuern

Nachfolgend werden die wesentlichen aktiven und passiven latenten Steuern und deren Entwicklung dargestellt:

Latente Steuern/Latente Steuerschulden

Tsd. EUR	31.12.2023 aktivisch	31.12.2023 passivisch	31.12.2022 aktivisch	31.12.2022 passivisch
Fondsverwalterverträge	0	26.941	0	31.687
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	895	156	2.970	112
Beteiligungen	840	73.447	408	85.683
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	4.001	1.269	4.347	1.950
Leasing	578	11	138	9
Sonstige	1.317	1.671	477	1.976
Gesamt	7.630	103.495	8.341	121.417

Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von 2.751 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 2.762 Tsd. EUR) wurden aufgrund der nicht geplanten Auflösung der betroffenen Organschaft keine latenten Steueransprüche angesetzt. Die Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag in- und ausländische Verlustvorräte in Höhe von 164.402 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 165.413 Tsd. EUR), auf die aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden. Auch diese Verluste können größtenteils auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Die temporären Differenzen aus Beteiligungen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern erfasst wurden, belaufen sich auf 142.092 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 131.695 Tsd. EUR).

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

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

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

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

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

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

4.18.5 Ertragsteuern in der Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position der Ertragsteuern in der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzernabschlusses setzt sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Tatsächliche Ertragsteuern	-7.804	-18.715	-58,3%
Latente Steuern	3.418	5.209	-34,4%
Ertragsteuern	-4.386	-13.506	-67,5%

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

4.18.6 Latente Steuereffekte im Zusammenhang mit Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses

Nachfolgend werden die latenten Steuereffekte aus der Gesamtergebnisrechnung dargestellt:

Latente Steuern im Zusammenhang mit Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses

Tsd. EUR	2023			2022		
	vor Steuern	Steuern	Netto	vor Steuern	Steuern	Netto
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-2.926	0	-2.926	-4.982	0	-4.982
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	-86.175	12.704	-73.471	15.853	-5.302	10.552
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)	-2.907	934	-1.973	7.140	-2.175	4.966
Gesamt	-92.008	13.638	-78.371	18.012	-7.477	10.535

4.18.7 Steuerliche Überleitungsrechnung

Die steuerliche Überleitungsrechnung erläutert die Relation zwischen effektivem Steueraufwand und dem erwarteten Steueraufwand, der sich aus dem IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern durch Anwendung des Ertragsteuersatzes von 32,10% (2022: 32,10%) ergibt. Der Ertragsteuersatz setzt sich aus 15,00% Körperschaftsteuer, hierauf 5,50% Solidaritätszuschlag sowie 16,28% Gewerbesteuer zusammen:

Steuerliche Überleitungsrechnung

Tsd. EUR	2023	2022
IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern	331	20.755
Darauf erwarteter Ertragsteueraufwand	-106	-6.662
Steuerfreie Erträge	2.956	5.739
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	-1.844	-2.959
Steuersatzunterschiede	4.995	-1.643
Veränderung aktiver latenter Steuern auf Verluste	-11.803	-6.742
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorräte	498	670
Periodenfremde Effekte	459	-2.033
Sonstige Steuereffekte	459	124
Ertragsteuern	-4.386	-13.506

4.19 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse Länder

Tsd. EUR	Deutschland	Luxemburg	Vereinigtes Königreich	Rest der Welt	Gesamt
2023					
Erlöse aus Management Services	164.844	60.626	29.529	28.611	283.610
Verwaltungsgebühren	145.721	45.273	23.720	27.489	242.204
Leistungsabhängige Gebühren	12.940	13.366	219	176	26.700
Transaktionsgebühren	6.183	1.987	5.590	946	14.706
Verkaufserlöse aus Principal Investments	0	0	0	0	0
Mieterlöse	416	3.915	0	901	5.232
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	45	13	0	274	332
Sonstige	506	1.165	645	944	3.260
Umsatzerlöse	165.810	65.720	30.174	30.731	292.434
2022					
Erlöse aus Management Services	175.754	50.469	46.752	21.858	294.833
Verwaltungsgebühren	136.585	32.260	41.594	21.104	231.544
Leistungsabhängige Gebühren	25.605	15.244	-60	2	40.791
Transaktionsgebühren	13.563	2.965	5.218	752	22.499
Verkaufserlöse aus Principal Investments	282	17.590	0	26.544	44.415
Mieterlöse	2.945	1.058	0	1.116	5.119
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	48	112	0	0	160
Sonstige	-844	950	636	1.019	1.761
Umsatzerlöse	178.185	70.179	47.388	50.537	346.289

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.

4.19.1 Erlöse aus Management Services

Die Erlöse aus Management Services unterteilen sich regelmäßig wie folgt:

Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)

Verwaltungsgebühren enthalten die Vergütungen für Dienstleistungen wie Asset-, Fund- und Portfolio Management für Real Assets sowie Dienstleistungen bei der Steuerung von Projektentwicklungen im Kundenauftrag. Diese werden in der Regel monatlich/vierteljährlich verrechnet und sind in hohem Maße wiederkehrend. Die Verwaltungsgebühren basieren im Regelfall auf dem Fondsvolumen zum Monatsende, welches in Abhängigkeit von den regelmäßig durch externe Gutachter festgestellten Marktwerten der Vermögenswerte (im Wesentlichen Immobilien und Infrastruktur) schwanken. Eventuelle Unsicherheiten im Hinblick auf die Gegenleistung sind in der Regel mit der Feststellung des Fondsvolumens zum Monatsende behoben. Die Dienstleistung wird zeitraumbezogen erbracht. Im Geschäftsjahr 2023 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 242.204 Tsd. EUR vereinnahmt (2022: 231.544 Tsd. EUR). Durch die grundsätzliche Resilienz der AUM konnten die Verwaltungsgebühren um 4,6% gesteigert werden.

Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)

Leistungsabhängige Gebühren erhält PATRIZIA unter anderem, wenn das Investmentvehikel sich besser als seine Benchmark entwickelt hat bzw. wenn definierte Zielrenditen überschritten werden. Die leistungsabhängige Gebühr wird zeitpunktbezogen erfasst, kann dabei ein Jahr oder auch mehrere Jahre umfassen und stellt eine variable Gegenleistung dar, deren Bemessung mit Unsicherheiten behaftet sein kann. Bis die Unsicherheit wegfällt (i.d.R. bis die Überrendite gegenüber der Benchmark bzw. der definierten Zielrendite final feststeht) erfasst PATRIZIA nur jenen Teil der variablen Gegenleistung als Umsatzerlös, für den es hochwahrscheinlich ist, dass es nicht mehr zu einer signifikanten Stornierung kommen wird. Dies wäre bei einer jährlichen Performance-Periode spätestens am Ende des Jahres der Fall, bei mehrjährigen Betrachtungszeiträumen entsprechend später. Aufgrund von möglichen Rückerstattungsvereinbarungen (sogenannter „Clawback“) kann selbst eine bereits erhaltene leistungsabhängige Gebühr noch mit Unsicherheit behaftet sein. Dies ist dann der Fall, wenn PATRIZIA damit rechnen muss, dass sie die gezahlte leistungsabhängige Gebühr ganz oder teilweise bei zukünftiger Minderperformance zurückerstattet werden muss. Aus diesem Grund wird eine vertragliche Verbindlichkeit in der Höhe eingestellt, die dem erwarteten Rückerstattungsbetrag entspricht (Rückerstattungsverpflichtung). Dieser bemisst sich nach der zukünftig höchstwahrscheinlich zu erwartenden Leistung eines Portfolios, unter Berücksichtigung der für bisherige Leistungen bereits erhaltenen Gegenleistungen.

Aufgrund des herausfordernden Marktumfelds sowie einer geringeren Anzahl von Verkäufen für Kunden reduzierten sich die leistungsabhängigen Gebühren im Jahr 2023 um 34,5% auf 26.700 Tsd. EUR (2022: 40.791 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 in der Regel bereits feststeht, sind mit diesen variablen Gegenleistungen keine wesentlichen Unsicherheiten verbunden.

Diese Gebühren betragen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 14.706 Tsd. EUR (2022: 22.499 Tsd. EUR; -34,6%). Die Reduzierung ist ebenfalls auf das herausfordernde Marktumfeld sowie eine erhöhte Anzahl an Transaktionen, die für Fonds mit (All-in) Verwaltungsgebührenstrukturen getätigt wurden, zurückzuführen. Dabei sind den Ankäufen 10.735 Tsd. EUR (2022: 18.177 Tsd. EUR; -40,9%) und den Verkäufen 3.971 Tsd. EUR (2022: 4.322 Tsd. EUR; -8,1%) 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.

4.19.2 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.

4.19.3 Mieterlöse

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2023 Leasingerträge (Mieterträge) gemäß IFRS 16 in Höhe von 5.232 Tsd. EUR generiert (2022: 5.119 Tsd. EUR).

4.19.4 Erlöse aus den Verträgen mit Kunden

Die Verteilung der Erlöse aus Verträgen mit Kunden hinsichtlich des Zeitpunkts der Erlösrealisierung stellt sich wie folgt dar:

Verteilung der Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Tsd. EUR	2023	2022
Zu einem Zeitpunkt übertragene Produkte/Services	41.406	107.705
Über einen Zeitraum übertragene Produkte/Services	245.809	233.465
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	287.215	341.170

4.19.5 Vertragssalden

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über Forderungen, Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden.

Vertragssalden

Tsd. EUR	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	122.856	136.581
Vertragsvermögenswerte	2.281	3.497
Vertragsverbindlichkeiten	356	1.272

Vertragsvermögenswerte betreffen im Wesentlichen sonstige langfristige nicht-finanzielle Vermögenswerte, welche durch den Erwerb der Whitehelm Capital bilanziert werden.

Die Vertragsverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die von Kunden erhaltenen Anzahlungen im Zusammenhang mit leistungsabhängigen Gebühren. Der zum Ende der Vorperiode ausgewiesene Betrag wurde im Geschäftsjahr 2023 überwiegend als Umsatz erfasst. Die zum Bilanzstichtag bestehenden Vertragsverbindlichkeiten haben eine erwartete Laufzeit von einem Jahr oder weniger.

4.20 Bestandsveränderungen

Bestandsveränderungen entsprechen dem Buchwert verkaufter Principal Investments aus dem Vorratsvermögen (-) und dem aktivierten Materialaufwand, der den Vorräten zugerechnet wird (+). Die bilanziellen Auswirkungen des Verkaufs sowie der Renovierungs- und Baukosten von zum Verkauf bestimmten Immobilien werden unter den Bestandsveränderungen erfolgswirksam ausgewiesen. Im Berichtsjahr 2023 wurden Bestandsveränderungen von 0 Tsd. EUR verbucht (2022: -41.266 Tsd. EUR).

In den Umsatzerlösen (Verkaufserlöse aus Principal Investments) war im Vorjahr der Verkauf des Objekts Trocoll House in Großbritannien in Höhe von 17.595 Tsd. EUR ausgewiesen, welcher teilweise gegenläufig durch die Bestandsveränderung in Höhe von 15.550 Tsd. EUR einen positiven Nettoeffekt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 2.045 Tsd. EUR ergab.

Der Verkauf des Objekts SKD13 TMK in Japan war ebenfalls im Vorjahr in den Umsatzerlösen (Verkaufserlöse aus Principal Investments) in Höhe von 26.544 Tsd. EUR ausgewiesen, welcher teilweise gegenläufig durch die Bestandsveränderung in Höhe von 25.419 Tsd. EUR einen positiven Nettoeffekt in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 1.024 Tsd. EUR ergab.

4.21 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Erträge aus entfallenen Verpflichtungen	5.364	6.272	-14,5%
Erträge aus Sachbezügen	1.040	997	4,3%
Versicherungsentschädigungen	0	7	-95,6%
Erträge aus Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten und Transaktionskosten und Schadensersatzleistungen	13	111	-87,9%
Erlöse aus Verkäufen von Finanzanlagen	30	15	93,6%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen ¹	1.093	18.087	-94,0%
Übrige	17.186	3.075	458,9%
Gesamt	24.726	28.564	-13,4%

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

Die Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von sonstigen Steuerrückstellungen in Höhe von 40 Tsd. EUR (2022: 1.300 Tsd. EUR), restliche Urlaubsansprüche und Abrechnung von Tantiemen in Höhe von 796 Tsd. EUR (2022: 89 Tsd. EUR) und aus der Auflösung von Abgrenzungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von 1.592 Tsd. EUR (2022: 1.950 Tsd. EUR).

Der Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf 1.093 Tsd. EUR (2022: 18.087 Tsd. EUR). Die Reduzierung dieser Position resultiert im Wesentlichen aus der im Vorjahr enthaltenen Entkonsolidierung der temporär auf der Bilanz gehaltenen Projektentwicklung Silver Swan C 2018 S.á.r.l. in Höhe von 17.800 Tsd. EUR.

Die Erhöhung der Position „Übrige“ ist im Wesentlichen auf die Einmaleffekte der erfolgswirksamen Auflösung der Earn-Out Verbindlichkeit im Rahmen des Erwerbs von Whitehelm in Höhe von 7.365 Tsd. EUR (2022: 0 Tsd. EUR), Steuererstattungen in Höhe von 4.649 Tsd. EUR (2022: 0 Tsd. EUR) sowie den gewinnbringenden Verkauf des Anteils an der Technologiefirma control.IT in Höhe von 1.050 Tsd. EUR (2022: 0 Tsd. EUR) zurückzuführen.

4.22 Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkten Kosten und setzt sich wie folgt zusammen:

Materialaufwand

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Renovierungs- und Baukosten	1.187	7.110	-83,3%
Nebenkosten	191	497	-61,6%
Instandhaltungskosten	244	1	>1.000,0%
Gesamt	1.622	7.608	-78,7%

4.23 Aufwand für bezogene Leistungen

Die Position Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 17.039 Tsd. EUR (2022: 22.740 Tsd. EUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von externen Fondsmanagementdienstleistungen in Höhe von 16.572 Tsd. EUR (2022: 16.189 Tsd. EUR), für die im Wesentlichen die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. Die Reduzierung der Position Aufwand für bezogene Leistungen resultiert im Wesentlichen aus dem im Vorjahr enthaltenen transaktionsbedingten Beratungskosten für An- und Verkäufe in Höhe von 3.487 Tsd. EUR.

4.24 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Löhne und Gehälter	149.686	127.032	17,8%
davon Bewertung von Phantom Shares	-277	-2.084	-86,7%
davon Aktienbasierte Vergütung	3.013	-725	-515,4%
Sozialabgaben	21.458	20.887	2,7%
Gesamt	171.144	147.919	15,7%

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

Der Anstieg des Personalaufwands um 15,7% auf 171.144 Tsd. EUR (2022: 147.919 Tsd. EUR) ist im Wesentlichen auf Rückstellungen für kurzfristige Vergütungsbestandteile sowie auf allgemeine inflationsbedingte Gehaltsanpassungen und Rückstellungen für langfristige Vergütungsbestandteile zurückzuführen.

In Bezug auf die Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Phantom Shares (LTI) ergab sich im Berichtszeitraum in Korrelation mit dem gefallenem Aktienkurs der PATRIZIA SE im Jahr 2023 ein Ertrag in Höhe von 277 Tsd. EUR (2022: 2.084 Tsd. EUR).

Für die im Geschäftsjahr 2020 eingeführte anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung für Führungskräfte wurde ein Aufwand in Höhe von 3.013 Tsd. EUR (2022: Ertrag 725 Tsd. EUR) erfasst. Weitere Angaben zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts dieser Vergütungskomponente befinden sich im Kapitel 7.1.2 des Konzernanhangs.

Hinsichtlich der Kosten der Altersversorgung verweisen wir auf das Kapitel 4.12.2 im Konzernanhang.

4.25 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

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

Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 25.892 Tsd. EUR (2022: 26.342 Tsd. EUR) beinhalten unter anderem:

- Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Integration M&A Transaktionen in Höhe von 41 Tsd. EUR (2022: 2.532 Tsd. EUR)
- Projektbezogene Beratungsleistungen im Rahmen der Digitalisierung sowie Kosten der erstmaligen Prüfung, Erwerb und Einsatz neuer Technologien in Höhe von 1.131 Tsd. EUR (2022: 760 Tsd. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit personalbezogener Beratung in Höhe von 2.541 Tsd. EUR (2022: 1.641 Tsd. EUR)
- Abschlusskosten in Höhe von 2.011 Tsd. EUR (2022: 1.671 Tsd. EUR)
- Steuerberatungskosten in Höhe von 1.110 Tsd. EUR (2022: 1.535 Tsd. EUR)

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

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

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

4.26 Erträge aus der Reorganisation und Reorganisationsaufwand

Um einen möglichen weiteren marktbedingten Druck auf die Umsatzerlöse im Jahr 2024 auszugleichen, hat das Management im Jahr 2023 eine umfassende Überprüfung der Kostenbasis eingeleitet. Die hierfür notwendigen Rückstellungen in Höhe von 14.679 Tsd. EUR (2022: 7.091 Tsd. EUR) für im Wesentlichen den Personalaufwand wurden insbesondere im vierten Quartal des Geschäftsjahres gebildet. Ein Großteil der im Vorjahr erfassten Reorganisationsaufwendungen betraf das im vierten Quartal 2022 durchgeführte „Rebalance for growth“ Programm. Aufgrund der im Geschäftsjahr 2022 gesunkenen Kundenaktivität und erhöhter Marktunsicherheiten wurde ein Programm zur Effizienzsteigerung des Konzerns durchgeführt, was nach Durchführung zu einem Abbau von einer mittleren zweistelligen Zahl an Mitarbeitern geführt hat.

4.27 Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen und Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Abschreibungen und Wertminderungen

Tsd. EUR	2023	2022	Veränderung
Abschreibungen Fondsverwalterverträge und Lizenzen	17.043	14.894	14,4%
Abschreibungen Nutzungsrechte	10.611	10.463	1,4%
Abschreibungen auf Software und BGA	4.819	10.237	-52,9%
Wertminderungen der Geschäfts- oder Firmenwerte	0	5.394	-100,0%
Wertminderungen von langfristigen Finanzinstrumenten	0	17	-100,0%
Abschreibungen sonstige Rechte und Werte	1.139	1.342	-15,1%
Wertminderungen von Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	63	1.024	-93,9%
Wertminderungen von Vorratsimmobilien	16.851	0	/
Gesamt	50.526	43.371	16,5%

In den Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge sind aufgrund von Abverkäufen und Beendigung von Fonds außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 4.344 Tsd. EUR (2022: 1.916 Tsd. EUR) enthalten. Zusätzlich wird auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Ausführungen im Kapitel 4.3 Sonstige immaterielle Vermögenswerte verwiesen.

Bezüglich Detailinformationen zu den Abschreibungen der Nutzungsrechte wird auf Kapitel 4.5 Leasingverhältnisse verwiesen.

Die Abschreibungen auf Software und BGA sowie Wertminderungen der Geschäfts- oder Firmenwerte reduzierten sich aufgrund der im Vorjahreszeitraum erfolgten Wertminderung der immateriellen Vermögenswerte der BrickVest Investition (kein Nutzungswert).

Die Wertminderungen von Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen beinhalten im Wesentlichen die Wertminderungen auf das at-equity-bilanzierte Unternehmen Cognotekt GmbH (siehe hierzu auch Kapitel 4.8).

Die Wertminderungen von Vorratsimmobilien in Höhe von 16.851 Tsd. EUR (2022: 0 Tsd. EUR) wurden vor der Nutzungsänderung im Konzern erfolgswirksam erfasst (siehe hierzu auch Kapitel 4.6).

4.28 Ergebnis je Aktie

Ergebnis je Aktie

Tsd. EUR	2023	2022
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	5.773	7.284
Anzahl Aktien ¹	85.844.433	86.175.357
Gewichtete Aktienanzahl unverwässert ¹	85.734.025	88.024.971
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,07	0,08
Gewichtete Aktienanzahl verwässert ²	85.887.729	88.130.846
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR²	0,07	0,08

¹ Ausstehend nach Aktienrückkauf/ Übertragung von Aktien

² Aktienbasierte Vergütung, sofern durch neue Aktien bedient

Der durchschnittliche Marktwert der Aktien für die Berechnung des Verwässerungseffekts von Aktienoptionen basiert auf den notierten Marktpreisen für die Periode, in der die Optionen in Umlauf waren.

Durch die zeitlich gewichteten Aktienrückkäufe sowie Übertragungen von Aktien in der Berichtsperiode hat sich gemäß IAS 33.19 ff. die gewichtete Aktienanzahl (unverwässert) um 2.290.946 verringert und die gewichtete Aktienanzahl (verwässert) um 2.243.117 verringert.

5 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gliedert die Geschäftsfelder danach, ob PATRIZIA als Dienstleister oder als Investor agiert. In Anlehnung an die Berichterstattung des Konzerns für Managementzwecke und gemäß der Definition des IFRS 8 „Geschäftssegmente“ wurden nach funktionalen Kriterien zwei Segmente identifiziert: Investments und Management Services.

Das Segment Investments bündelt die Principal Investments (Eigenbestand) und die Beteiligungen.

Das Segment Management Services umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen wie den An- und Verkauf einzelner Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Portfolios (Acquisition und Disposals), die wertorientierte Betreuung von Real-Asset Beständen (Asset Management), die strategische Beratung hinsichtlich Investmentstrategie, Portfolioplanung und Allokation (Portfolio Management) sowie die Durchführung komplexer, nicht-standardisierter Investments (Alternative Investments). Über die konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften werden auch auf individuellen Kundenwunsch hin Sondervermögen aufgelegt und verwaltet. Die aus Dienstleistungen generierten Gebühreneinnahmen, sowohl aus den Co-Investments als auch aus dem Drittgeschäft, werden im Segment Management Services ausgewiesen. Darunter fallen auch Beteiligungserträge, die als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen für das Asset Management des Co-Investments Dawonia GmbH gewährt werden.

Die interne Steuerung und Berichterstattung im PATRIZIA-Konzern basiert grundsätzlich auf den beschriebenen Grundsätzen der Rechnungslegung nach IFRS. Der Konzern misst den Erfolg seiner Segmente anhand der Segmentergebnisgrößen, die in der internen Steuerung und Berichterstattung als EBTIDA bezeichnet werden.

Die Segmentergebnisgröße EBTIDA setzt sich zusammen als Saldogröße aus den Umsätzen, den Erträgen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Bestandsveränderungen, Ergebnis aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen den Material- und Personalkosten, dem Aufwand für bezogene Leistungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, den Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie den Reorganisationserträgen und -aufwendungen.

Im Rahmen der Ermittlung EBITDA werden keine Bereinigungen vorgenommen. Das EBITDA ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns und kann direkt aus der IFRS Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet werden.

Zwischen den berichtspflichtigen Segmenten fallen Umsätze an. Diese konzerninternen Leistungen werden zu nicht unangemessenen Preisen abgerechnet.

Alle relevanten zu eliminierenden Konsolidierungssachverhalte wie konzerninterne Umsatzerlöse, Zwischenergebnisse und die Rücknahme von konzerninternen Verrechnungen erfolgen innerhalb der Segmente.

Die langfristigen Vermögenswerte werden wie im Vorjahr überwiegend in Deutschland gehalten. Langfristige Vermögenswerte beinhalten nicht Finanzinvestitionen und latente Steueransprüche.

Die Segmentinformationen werden in Übereinstimmung mit den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Aufstellung des Konzernabschlusses angewandt wurden, ermittelt.

Die einzelnen Geschäftssegmente stellen sich wie folgt dar. Aufgrund der Darstellung der Beträge in Tsd. EUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben. Die Berechnung der einzelnen Positionen erfolgt jedoch auf Basis ungerundeter Zahlen.

Segmentberichterstattung - 2023 (01.01.-31.12.2023)

Tsd. EUR	Management		Konzern
	Investments	Services	
Umsatzerlöse	4.437	287.997	292.434
Bestandsveränderungen	0	0	0
Sonstige betriebliche Erträge	3.263	21.464	24.726
Gesamtleistung	7.700	309.460	317.160
Materialaufwand	-1.599	-23	-1.622
Aufwand für bezogene Leistungen	-42	-16.996	-17.039
Personalaufwand	3	-171.147	-171.144
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.107	-82.764	-88.872
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-82	-118	-201
Ergebnis aus Beteiligungen	3.583	31.498	35.082
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-3.583	77	-3.507
EBITDAR	-129	69.987	69.858
Erträge aus Reorganisation	0	563	563
Reorganisationsaufwand	0	-16.324	-16.324
EBITDA	-129	54.226	54.097
Abschreibungen und Wertminderungen	-16.914	-33.612	-50.526
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.529	0	1.529
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-15.514	20.614	5.100
Finanzerträge	1.980	11.465	13.445
Finanzaufwendungen	-5.792	-6.224	-12.016
Sonstiges Finanzergebnis	-795	-1.601	-2.396
Währungsergebnis	-1.280	-2.521	-3.801
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-21.402	21.733	331
Ertragsteuern	-817	-3.569	-4.386
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag	-22.219	18.164	-4.055

Segmentberichterstattung - 2022 (01.01.-31.12.2022)

Tsd. EUR	Management		Konzern
	Investments	Services	
Umsatzerlöse	48.367	297.922	346.289
Bestandsveränderungen	-41.266	0	-41.266
Sonstige betriebliche Erträge ¹	18.451	10.113	28.564
Gesamtleistung	25.553	308.035	333.587
Materialaufwand	-7.601	-7	-7.608
Aufwand für bezogene Leistungen	0	-22.740	-22.740
Personalaufwand	-5	-147.914	-147.919
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-4.798	-94.836	-99.634
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	47	-249	-203
Ergebnis aus Beteiligungen	3.523	30.511	34.034
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-555	-67	-622
EBITDAR	16.163	72.733	88.896
Reorganisationsaufwand	0	-9.963	-9.963
EBITDA	16.163	62.771	78.933
Abschreibungen und Wertminderungen	-1.024	-42.347	-43.371
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	15.139	20.424	35.562
Finanzerträge	140	2.548	2.689
Finanzaufwendungen	-1.965	-6.074	-8.039
Sonstiges Finanzergebnis	-2.513	-6.466	-8.979
Währungsergebnis	-13	-464	-477
Ergebnis vor Steuern (EBT)	10.788	9.968	20.755
Ertragsteuern	-134	-13.372	-13.506
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag	10.654	-3.405	7.249

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

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) 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 2023 wie folgt entwickelt:

Finanzschulden 2023

Tsd. EUR	01.01.2023	Zahlungswirksam	Nicht zahlungswirksam		Umgliederung	31.12.2023	
			Veränderungen Konsolidie- rungskreis	Fremd- währungs- effekte	Fair Value Änderungen		
Langfristige Finanzschulden	158.000	73.209	0	921	0	1.440	233.571
Kurzfristige Finanzschulden	91.688	-1.248	31.708	0	0	-1.440	89.000
Summe Finanzschulden	249.688	71.961	31.708	921	0	0	322.571

Die nachfolgende Tabelle gibt die Vergleichsinformationen für 2022 wieder:

Finanzschulden 2022

Tsd. EUR	01.01.2022	Zahlungswirksam	Nicht zahlungswirksam		Umgliederung	31.12.2022	
			Veränderungen Konsolidie- rungskreis	Fremd- währungs- effekte	Fair Value Änderungen		
Langfristige Finanzschulden	158.000	0	0	0	0	0	158.000
Kurzfristige Finanzschulden	247.095	-24.902	-129.612	-892	0	0	91.688
Summe Finanzschulden	405.095	-24.902	-129.612	-892	0	0	249.688

7 Sonstige Erläuterungen

7.1 Aktienpreisbasierende Vergütungskomponenten

Zum 31. Dezember 2023 existieren im Konzern die folgenden aktienbasierenden Vergütungskomponenten:

7.1.1 Phantom Shares-Beteiligungsmodell

Das Phantom Shares-Beteiligungsmodell der PATRIZIA fokussiert die Aspekte Marktkonformität, Leistungsorientierung und Nachhaltigkeit. Es wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen des Deutschen Corporate-Governance-Kodex entwickelt.

Grundvoraussetzung des Phantom Shares-Beteiligungsmodell der PATRIZIA ist ein konsistentes Zielsystem, das die Unternehmensstrategie unterstützt. Das System weist den geschäftsführenden Direktoren und den geschäftsführenden Direktoren unterstehenden Mitgliedern der obersten Führungsebene regulierter Gesellschaften grundsätzlich quantitative und qualitative Unternehmens-, Bereichs- und Individualziele zu. Die den geschäftsführenden Direktoren unterstehenden Mitglieder der obersten Führungsebene bestehen aus Senior Managing Directors und weiteren Managing Directors regulierter Einheiten.

Der Grad der Zielerreichung quantitativer Ziele bezieht sich grundsätzlich auf Planzahlen entsprechend der Unternehmensplanung. Wesentliche Ziele sind das EBITDA (Definition siehe Kapitel 5 Segmentberichterstattung), die EBITDA-Marge bzw. EBITDA-Marge (adjusted), AUM-Wachstum, sowie individuelle Leistungsindikatoren je nach Zuständigkeitsbereich. Auf Bereichsebene wird die Leistungserbringung in Form von Wertbeiträgen zu Prozessen sowie den zuvor genannten Unternehmenskennzahlen berücksichtigt. Die an der Leistungserstellung oder an qualitativen Projekten beteiligten geschäftsführenden Direktoren und den geschäftsführenden Direktoren unterstehende Mitglieder der obersten Führungsebene werden auf gemeinsame Ziele verpflichtet.

Auf Individualebene werden grundsätzlich die von den geschäftsführenden Direktoren und den geschäftsführenden Direktoren unterstehenden Mitgliedern der obersten Führungsebene individuell verantworteten, quantitativen Ergebnisse oder qualitativen Projektergebnisse berücksichtigt.

Der Grad der Zielerreichung der einzelnen Ziele bestimmt die Höhe des variablen Vergütungsanteils. Der Umfang erzielbarer variabler Vergütungsbestandteile ist nach oben begrenzt. Bei Unterschreitung von zwei Dritteln des oben erläuterten EBITDA gegenüber Plan verlieren die geschäftsführenden Direktoren und die den geschäftsführenden Direktoren unterstehenden Mitglieder der obersten Führungsebene den gesamten variablen Vergütungsanteil.

Der variable Vergütungsanteil teilt sich in eine kurzfristige- und eine langfristige-Komponente auf. Die kurzfristige Komponente wird in bar unmittelbar nach Feststellung der Zielerreichung ausgezahlt. Die langfristige Komponente ist eine virtuell an den Aktienkurs der PATRIZIA gekoppelte Gehaltszusage, die erst in den nächsten vier Jahren nach Feststellung der Zielerreichung zur Auszahlung kommt.

Für das Geschäftsjahr 2023 wurden für die genannten Mitglieder Phantom Shares in Höhe von 1.211 Tsd. EUR (31. Dezember 2022: 90 Tsd. EUR) berücksichtigt. Dies entspricht der gebuchten Verbindlichkeit unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Zielerreichung von 100% (2022: 74%). Die Verbindlichkeit zum 31. Dezember 2023 wird zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse der Aktien der PATRIZIA aus 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Begründet ist die verkürzte 15 Tagesbetrachtung im Abschlussprozess der PATRIZIA. Die endgültige Berechnung kann erst erfolgen, nachdem alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind, was erst nach Billigung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2023 der Fall ist. Dieser verdiente Geldbetrag wird in sogenannte Phantom Shares zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse der Aktien der PATRIZIA aus 30 Tage vor und 30 Tage nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien (in der Vergangenheit ggf. adjustiert um Gratisaktien) wird zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember nach der Sperrfrist von bis zu vier Jahren ausbezahlt. Phantom Shares werden je nach Personengruppe entweder ratierlich über 3 Jahre oder nach Sperrfristen zwischen zwei und vier Jahren ausgezahlt.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Aktienkurses der PATRIZIA Aktie 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember 2023 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 7,88 EUR (2022: 9,83 EUR). Für 2023 ermitteln sich somit 153.704 Aktien (2022: 9.204 Aktien). In der Berichtsperiode ergab sich ein Aufwand aus der Berechnung der anteilsbasierten Vergütung in Höhe von 886 Tsd. EUR. Dieser setzt sich zusammen aus dem beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2023 in Höhe von 1.211 Tsd. EUR, den Kurseffekten in Höhe von -277 Tsd. EUR sowie aus den Entnahmen zu den anteilsbasierten Vergütungen in Höhe von -48 Tsd. EUR.

Im Vorjahr setzte sich der Ertrag aus anteilsbasierter Vergütung in Höhe von 2.216 Tsd. EUR aus dem Ertrag aus Kurseffekten in Höhe von 2.084 Tsd. EUR, aus der Zuführung zu den anteilsbasierenden Vergütungen in Höhe von -90 Tsd. EUR sowie aus der Korrektur der endgültigen Abrechnung von Vorjahren in Höhe von 222 Tsd. EUR zusammen.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung

	Phantom Shares 2023 Anzahl	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2023 Tsd. EUR	Phantom Shares 2022 Anzahl	Beizulegende Zeitwerte 31.12.2022 Tsd. EUR	Ausgezahlt Tsd. EUR
Phantom Shares Tranche 2023 ¹	153.704	1.211			0
Phantom Shares Tranche 2022	14.363	113	9.204	90	0
Phantom Shares Tranche 2021	47.056	371	67.855	667	115
Phantom Shares Tranche 2020	44.536	351	63.151	621	105
Phantom Shares Tranche 2019	0	0	61.194	601	630
Phantom Shares Tranche 2018	0	0	362	4	4
Summe	259.659	2.047	201.766	1.983	854

¹ Entspricht der gebuchten Verbindlichkeit für eine durchschnittliche Zielerreichung von 100%. Die endgültige Berechnung dieser variablen Vergütung und der Ausweis für die einzelnen Berechtigten erfolgt nach Billigung des Konzernabschlusses 2023.

Die am Bilanzstichtag ausstehenden Phantom Shares stellen sich wie folgt dar (Stückzahlen):

Phantom Shares

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	201.766	330.512
Gewährt in der Berichtsperiode	153.704	9.204
Korrektur aufgrund konkreter Abrechnung in der Berichtsperiode	-4.857	-10.730
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	-90.954	-127.220
Ausstehend am Ende der Berichtsperiode	259.659	201.766

7.1.2 Aktienbasierte Vergütungsvereinbarung (LTIP)

Im Januar 2020 führte der Konzern ein aktienbasiertes langfristiges Incentivierungsprogramm (Long-Term Incentive - LTI) für Führungskräfte ein. Damit wird begünstigten Mitarbeitern ein Anspruch auf PATRIZIA Aktien zugeteilt, ohne dass diese hierfür eine Zahlung leisten müssen. Die Erfüllung der aktienbasierten Zusagen kann durch neu ausgegebene PATRIZIA Aktien, durch eigene Anteile oder durch Barausgleich erfolgen. Der Konzern geht derzeit davon aus, sämtliche Optionen durch physische Lieferung von Aktien zu erfüllen. Endet das Beschäftigungsverhältnis des Begünstigten vor Ablauf des Erdienungszeitraums, können die Zusagen verfallen.

Das Programm sieht einen dreijährigen Erdienungszeitraum vor. Die Anzahl der am Ende des Erdienungszeitraums zugeteilten Aktien erfolgt in Abhängigkeit der Erfüllung bestimmter Performance-Kennziffern durch den Konzern. Die Performance-Kennziffern bestehen zu 80% aus einer marktunabhängigen, internen Profitabilitätskennzahl sowie zu 20% aus einer marktabhängigen Komponente, welche den Total Shareholder Return der PATRIZIA-Aktie im Verhältnis zum STOXX 600 Financial Services Index und zum FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index betrachtet.

Die am Ende des Erdienungszeitraums zugeteilten Aktien unterliegen anschließend noch einer Haltedauer von zwei Jahren.

Die Aktienzusagen entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung der Aktienzusagen

Anzahl Optionen im Jahr	Zum 1. Januar ausstehend	Während des Jahres zugesagt	Während des Jahres verfallen	Während des Jahres abgelaufen	Anpassung an Leistungsindikatoren	Zum 31. Dezember ausstehend	Gewichtete durchschnittliche Vertragslaufzeit (Jahre)
2022	236.814	105.875	-3.530	0	-233.284	105.875	3,00
2023	105.875	0	-25.724	-59.294	-76.229	388.958	3,00

Der beizulegende Zeitwert der anteilsbasierenden Vergütungsvereinbarung wurde mittels einer Monte-Carlo-Simulation bestimmt.

Folgende Parameter wurden bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes am Tag der Gewährung der anteilsbasierenden Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente verwendet:

Anteilsbasierende Vergütungsvereinbarung

	2023	2022
Beizulegender Zeitwert am Tag der Gewährung (in EUR)	13,44	25,25
Aktienkurs am Tag der Gewährung (gewichteter Durchschnitt, in EUR)	10,40	13,33
Ausübungspreis (in EUR)	0,00	0,00
Erwartete Volatilität (gewichteter Durchschnitt, in %)	39,44%	31,55%
Erwartete Laufzeit (gewichteter Durchschnitt, in Jahren)	3,00	3,00
Erwartete Dividenden (in EUR)	0,31	0,29
Risikoloser Zinssatz (basierend auf Staatsanleihen, in %)	2,59%	-0,54%

Die erwartete Volatilität basiert auf der Beurteilung der Indizes als historische Volatilität der täglichen logarithmischen Aktienkursrenditen in EUR, für denselben Zeitraum, der dem Simulationszeitraum entspricht. Für die Volatilitätsberechnung wurden die täglichen Schlusskurse verwendet.

7.1.3 Aktienbasierte Vergütungsvereinbarung (SVL)

Im Geschäftsjahr 2023 wurde einem geschäftsführenden Direktor die Teilnahme an dem Shareholder Long-Termin Incentive Programm (SVL) eingeräumt. Mit dem Programm wird der Zweck verfolgt, dass die Interessen der Aktionäre der Gesellschaft mit den Interessen des jeweiligen geschäftsführenden Direktors stärker in Einklang gebracht werden. Der geschäftsführende Direktor hat sich im Rahmen des SVL verpflichtet, eine bestimmte Anzahl von Aktien der PATRIZIA SE zu erwerben und während der gesamten Sperrfrist des SVL zu halten; im Gegenzug wird dem geschäftsführenden Direktor ein Award gewährt, bestehend aus Performance Share Units (PSUs) in einer Anzahl, die der Anzahl der vom geschäftsführenden Direktor erworbenen Aktien entspricht.

Die Erfüllung der aktienbasierten Zusagen kann durch neu ausgegebene PATRIZIA Aktien, durch eigene Anteile oder durch Barausgleich erfolgen. Der Konzern geht derzeit davon aus, dass die Erfüllung in der physischen Lieferung von Aktien erfolgt.

Die Anzahl der am Ende des fünfjährigen Erdienungszeitraums zugeteilten Aktien erfolgt in Abhängigkeit der Erfüllung bestimmter Performance-Kennziffern durch den Konzern. Die Performance-Kennziffern sind an die Kursentwicklung der PATRIZIA Aktie gekoppelt und an einer Kapitalmarktbeurteilung in Form eines EBITDA-Multiplikators.

Die am Ende des Erdienungszeitraums zugeteilten Aktien unterliegen anschließend noch einer Haltedauer von drei Jahren.

Die Aktienzusage entwickelte sich wie folgt:

Entwicklung der Aktienzusagen

Anzahl Optionen im Jahr	Zum 1. Januar ausstehend	Während des Jahres zugesagt	Während des Jahres verfallen	Während des Jahres freigegeben	Anpassung an Leistungsindikatoren	Zum 31. Dezember ausstehend	Gewichtete durchschnittliche Vertragslaufzeit (Jahre)
2023	-	316.122	0	0	0	316.122	5,00

Der beizulegende Zeitwert der anteilsbasierenden Vergütungsvereinbarung wurde mittels einer Monte-Carlo-Simulation bestimmt.

Folgende Parameter wurden bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes am Tag der Gewährung der anteilsbasierenden Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente verwendet:

Anteilsbasierende Vergütungsvereinbarung

	2023
Beizulegender Zeitwert am Tag der Gewährung (in EUR)	1,33
Aktienkurs am Tag der Gewährung (gewichteter Durchschnitt, in EUR)	9,09
Ausübungspreis (in EUR)	0,00
Erwartete Volatilität (gewichteter Durchschnitt, in %)	36,77%
Erwartete Laufzeit (gewichteter Durchschnitt, in Jahren)	5,00
Erwartete Dividenden (in EUR)	0,32
Risikoloser Zinssatz (basierend auf Staatsanleihen, in %)	2,26%

Die erwartete Volatilität basiert auf der Beurteilung der Indizes als historische Volatilität der täglichen logarithmischen Aktienkursrenditen in EUR, für denselben Zeitraum, der dem Simulationszeitraum entspricht. Für die Volatilitätsberechnung wurden die täglichen Schlusskurse verwendet.

7.1.4 Aktienbasierte Vergütungsvereinbarung (RSU)

Im Geschäftsjahr 2023 wurde einem bestimmten Mitarbeiterkreis Restricted Stock Units (RSUs) Zusagen gewährt, um eine erhöhte Mitarbeiterbindung zu erzielen. Die begünstigten Mitarbeiter erhalten einen Anspruch auf PATRIZIA Aktien, ohne dass diese hierfür eine Zahlung leisten müssen. Der Erfüllungszeitraum erstreckt sich gestaffelt über fünf Jahre, die Auszahlung ist nicht an Performance-Kennziffern geknüpft und es besteht keine anschließende Haltepflicht.

Die Erfüllung der aktienbasierten Zusagen kann durch neu ausgegebene PATRIZIA Aktien, durch eigene Anteile oder durch Barausgleich erfolgen. Der Konzern geht derzeit davon aus, dass die Erfüllung in der physischen Lieferung von Aktien erfolgt.

Während des Geschäftsjahres 2023 wurden 388.500 Aktien mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von EUR 9,54 je Aktie zugesagt und dies entsprach auch dem Bestand zum Jahresende. Der beizulegende Zeitwert entspricht dem XETRA Kassakurs zum Gewährungstag (EUR 10,40), reduziert um eine erwartete Dividendenrendite von 2,95%. Die zugesagten Aktien verteilen sich auf einen fünfjährigen Erdienungszeitraum.

Im Gewinn und Verlust erfasste Aufwendungen

Weitere Angaben zu den mit den Leistungen an Arbeitnehmer verbundene Aufwendungen befinden sich im Anhang unter Kapitel 4.24 Personalaufwand.

7.2 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Sämtliche konsolidierte Unternehmen sowie assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen der PATRIZIA gelten als nahestehende Unternehmen. Diese Unternehmen werden auch über die Anteilsbesitzliste im Konzernabschluss dargestellt. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen und Personen die geschäftsführenden Direktoren, die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie die ehemaligen Mitglieder des Vorstands, einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die die geschäftsführenden Direktoren, die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie die ehemaligen Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten.

Direktes Mutterunternehmen der PATRIZIA SE ist die First Capital Partner GmbH, Gräfelfing. Mutterunternehmen der First Capital Partner GmbH und somit ultimatives Mutterunternehmen der PATRIZIA SE ist die we holding GmbH & Co. KG, Gräfelfing. Sofern Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen der First Capital Partner GmbH und der we holding GmbH & Co. KG weitere Gesellschaften außerhalb des Konzernverbunds der PATRIZIA beherrschen, gelten diese Gesellschaften gegenüber der PATRIZIA ebenfalls als nahestehend.

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Aktienbesitz von Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen und deren nahestehende Personen an PATRIZIA

Wolfgang Egger, geschäftsführender Direktor (CEO) und Mitglied des Verwaltungsrats der Gesellschaft, hält am Bilanzstichtag über die First Capital Partner GmbH, an der er über die we holding GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 52,60% (31. Dezember 2022: 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 Schlüsselpositionen¹:

Gesamtvergütung

Tsd. EUR	2023		2022	
	gewährt	gezahlt	gewährt	gezahlt
Gehaltszahlungen und Nebenleistungen	2.274	2.274	3.111	2.905
Short-Term-Incentives	771	0	4.098	3.865
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	26	26	185	561
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	0	183	183
Share-based payment	10.961	235	644	0
Bezüge Aufsichtsrat/ Verwaltungsrat ²	720	720	629	629
Gesamtvergütung	14.752	3.255	8.850	8.143

¹ Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen: geschäftsführende Direktoren, Mitglieder des ehemaligen Vorstands, der Verwaltungsrat der SE und Vorstände der Muttergesellschaften

² Bezüge Aufsichtsrat/ Verwaltungsrat Netto ohne Umsatzsteuer. Darüber hinaus werden Reise- und Nebenkosten erstattet.

Sonstige Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen:

Sonstige Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Tsd. EUR	Werte der Geschäftsvorfälle		Salden ausstehend zum 31. Dezember	
	2023	2022	2023	2022
Aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungsaustausch (inkl. geleistete und bezogene Mieten, Kauf- und Verkauf von Vermögenswerten)				
Leistungserbringer				
Mutterunternehmen	-1	0	0	0
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen ¹	1	0	0	0
At-equity-bilanzierte Unternehmen	-1.109	-14.164	0	297
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen ²	-382	-508	0	0
Leistungsempfänger				
Mutterunternehmen	2.184	2.575	0	-17
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen ¹	-88	123	0	-13
At-equity-bilanzierte Unternehmen	639	1.366	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen ²	0	0	0	0
Transfer im Rahmen von Finanzierungsvereinbarungen (inkl. Darlehen, Bar, Sachkapitaleinlagen und Ausschüttungen)				
Mutterunternehmen	0	0	0	0
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen ¹	0	0	0	0
At-equity-bilanzierte Unternehmen	39.322	-7.614	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen ²	0	0	0	0
Gesamt	40.565	-18.223	0	267

¹ Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen: geschäftsführende Direktoren, Mitglieder des ehemaligen Vorstands, der Verwaltungsrat der SE und Vorstände der Muttergesellschaften

² Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen: Familienangehörige und die Unternehmen der geschäftsführenden Direktoren, ehemaliger Vorstände und des Verwaltungsrats der SE und Vorstände der Muttergesellschaften

Die Geschäftsvorfälle zwischen der PATRIZIA als Leistungserbringer und den at-equity bilanzierten Unternehmen betreffen insbesondere Erlöse aus Management Services. Bei den aus Sicht des Konzerns empfangenen Leistungen von at-equity bilanzierten Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Kostenverrechnungen.

Gegenüber dem Mutterunternehmen tritt der Konzern als Leistungsempfänger aufgrund von Mietverhältnissen für Bürogebäude auf.

Im Geschäftsjahr hat der Konzern Darlehen in Höhe von 39.322 Tsd. EUR an at-equity bilanzierte Unternehmen ausgereicht und in der Vorjahresperiode Ausschüttungen in Höhe von 7.614 Tsd. EUR von at-equity bilanzierten Unternehmen erhalten.

7.3 Verwaltungsrat und geschäftsführende Direktoren

Geschäftsführende Direktoren des Mutterunternehmens

Zum 31. Dezember 2023 besteht die Geschäftsführung der Gesellschaft aus den drei geschäftsführenden Direktoren:

- Dr. Asoka Wöhrmann, CEO
- Christoph Glaser, CFO
- Wolfgang Egger, Founder

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

Gesamtvergütung der geschäftsführenden Direktoren

Die Gesamtvergütung der geschäftsführenden Direktoren stellt sich wie folgt dar:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tätigkeiten von geschäftsführenden Direktoren

Der geschäftsführende Direktor Wolfgang Egger ist Geschäftsführer der Wolfgang Egger Verwaltungs-GmbH (Komplementär-GmbH der Wolfgang Egger GmbH & Co. KG) und Komplementär der Friedrich List Vermögensverwaltungs KG.

Mitglieder des Verwaltungsrats des Mutterunternehmens

Dem Verwaltungsrat gehören an (seit 15. Juli 2022):

- Uwe H. Reuter, Vorsitzender des Verwaltungsrats, Mitglied in Verwaltungsräten und Aufsichtsräten
- Jonathan Feuer, Stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats, Private Equity Investor
- Wolfgang Egger, Founder und Mitglied des Verwaltungsrats der PATRIZIA SE
- Axel Hefer, Chief Operating Officer der Tipico Group Ltd
- Marie Lalleman, Independent Board Member und Senior Advisor für CEOs und C-Suite
- Philippe Vimard, Global Business und Technology Leader und unabhängiges Aufsichtsratsmitglied
- Saba Nazar, Managing Director von BofA Securities und Co-Head of Global Financial Sponsors Group

Gesamtvergütung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat erhielt im Geschäftsjahr 2023 eine Gesamtvergütung in Höhe von netto 720 Tsd. EUR (2022: 629 Tsd. EUR). Darüber hinaus werden Umsatzsteuer, Reise- und Nebenkosten erstattet.

Tätigkeiten von Verwaltungsratsmitgliedern in Gesellschaften außerhalb von PATRIZIA

Der Vorsitzende des Verwaltungsrats Uwe H. Reuter hat neben seiner Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE folgende Mandate inne:

Aufsichtsratsmandate innerhalb der VHV Gruppe:

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

Aufsichtsräte von Tochtergesellschaften der VHV Gruppe:

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

Das Verwaltungsratsmitglied Jonathan Feuer hat neben seiner Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE folgende Mandate inne:

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

Das Verwaltungsratsmitglied Axel Hefer hat neben seiner Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE folgende Mandate inne:

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

Das Verwaltungsratsmitglied Marie Lalleman hat neben ihrer Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE folgende Mandate inne:

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

Das Verwaltungsratsmitglied Philippe Vimard hat neben seiner Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE folgende Mandate inne:

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

7.4 Eventualschulden und vertragliche Zahlungsverpflichtungen

Zum Bilanzstichtag hat die PATRIZIA Eventualschulden aus Verpflichtungen zur Leistung finanzieller Nachschüsse bei Beteiligungsverhältnissen in Höhe von 100.786 Tsd. EUR (2022: 9.584 Tsd. EUR) gegenüber Beteiligungen und Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen. Hierbei handelt es sich um Kapitalabrufe, welche das Management der jeweiligen Unternehmen bei Bedarf ohne weitere Zustimmung machen kann. Weiter bestehen vertragliche Zahlungsverpflichtungen aus schwebenden Geschäften in Höhe von 25.961 Tsd. EUR (2022: 76.874 Tsd. EUR).

7.5 Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren im Jahr 2023 im Konzern insgesamt (ohne Auszubildende) 987 Mitarbeiter (2022: 1.013 Mitarbeiter) tätig. Zusätzlich beschäftigte der Konzern noch 12 Auszubildende (2022: 17 Auszubildende).

7.6 Honorare und weitere Angaben des Abschlussprüfers

Die Prüfung des Konzernabschlusses erfolgt durch die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Der Aufwand für den Abschlussprüfer setzt sich wie folgt zusammen:

Honorare des Abschlussprüfers

Tsd. EUR	2023	2022
Abschlussprüferleistungen	655	545
Andere Bestätigungsleistungen	118	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	76
Gesamt	773	621

7.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage lagen nicht vor.

7.8 Deutscher Corporate Governance Kodex

Im Dezember 2023 hat der Verwaltungsrat der Gesellschaft eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht:
<https://ir.patrizia.ag/de/corporate-governance/>.

7.9 Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023 ist auf der PATRIZIA Internetseite öffentlich zugänglich:
<https://ir.patrizia.ag/de/news-publikationen/geschaeftsberichte/>.

8 Erklärung der geschäftsführenden Direktoren

Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE tragen die Verantwortung für die Aufstellung, die Vollständigkeit und die Richtigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts für die Gesellschaft und den Konzern.

Die geschäftsführenden Direktoren haben diesen Abschluss am 18. März 2024 zur Vorlage an den Verwaltungsrat freigegeben.

Der Verwaltungsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Der Konzernabschluss wurde nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt, wie sie in der EU anzuwenden sind.

Augsburg, den 18. März 2024



Dr. Asoka Wöhrmann
CEO



Christoph Glaser
CFO



Wolfgang Egger
Founder

Anlage zum Konzernanhang

Aufstellung des Anteilsbesitzes der PATRIZIA SE zum 31. Dezember 2023 gemäß § 313 Abs. 2 HGB

Vollkonsolidierte Tochterunternehmen

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Fußnote
Deutschland					
PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;2
PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;2
LB Invest GmbH	Hamburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Hamburg	EUR	mittelbar	94,90	1;2
PATRIZIA Deutschland GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;2;4
PATRIZIA Smart Buildings GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;2
PATRIZIA GrundInvest Co-Invest GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
Mondstein 402. GmbH	München	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	94,00	2; 9
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;4
PATRIZIA Acquisition Holding beta GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;2;4
PATRIZIA Real Estate Corporate Finance und Service GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Projekt 170 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;2
PATRIZIA Projekt 180 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;2
PATRIZIA Projekt 260 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;2
PATRIZIA Alternative Investments GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;2
Stella Grundvermögen GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;2
Alte Haide Baugesellschaft mit beschränkter Haftung München	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	1;2
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	2
F 40 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
Projekt Wasserturm Grundstücks GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	45,90	2
Projekt Wasserturm Bau GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	51,00	2
Projekt Wasserturm Verwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	51,00	2
PATRIZIA European Real Estate Management GmbH	Gräfelfing	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Projekt 600 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	1;2
PATRIZIA 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	100,00	2
Carl A-Immo Verwaltungs GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	2
Pearl AcquiCo Zwei GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	2
Hafency Plot 108 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs 2 GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Sieben GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Elf GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA German Residential Fund IV	Augsburg	EUR	unmittelbar	43,27	6;8

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Fußnote
PATRIZIA REAL ESTATE 10 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Real Estate 50 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Real Estate 60 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
Großbritannien					
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 IM LTD.	London	GBP	mittelbar	100,00	3
SUSTAINABLE FUTURE VENTURES LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA INFRASTRUCTURE LTD	London	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA PLUS GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA FARUM GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	2
KINLAND UK CO-INVESTMENT GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	2
PAT PIM 1 IRELAND DESIGNATED ACTIVITY COMPANY	Dublin	EUR	mittelbar	100,00	2
PAT PIM 2 IRELAND DESIGNATED ACTIVITY COMPANY	Dublin	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA PANEUROPEAN GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	2
PROJECT URBAN (SLP) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA EUROPEAN PROPERTY III (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	74,39	2
PATRIZIA FIRST STREET LP	London	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA FIRST STREET GP LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY VII (SCOTS) COINVEST LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY VII (SCOTS) COINVEST LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	69,92	2
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) VII LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) VII LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	76,40	3
PATRIZIA JAPAN RESIDENTIAL (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA APAC INFRASTRUCTURE COMMITMENT (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA TROCOLL HOUSE GP LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA TROCOLL HOUSE LP	London	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA GQ LIMITED	Swindon	GBP	mittelbar	100,00	2
Luxemburg					
PATRIZIA Investment Management S.Å r.l.	Luxemburg	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Carry Co-Invest GP	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA EIF II GP S.Å r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Infrastructure Debt Partners (General Partner) S.Å r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Luxembourg S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA RE Management HoldCo S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
Alliance Real Estate HoldCo S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Ivanhoe 10 S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
Sustainable Future Ventures Founder I SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA REAL ESTATE 20 S. 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. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
First Street Topco 1 S. r.l.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	2
TransEuropean Property (Lux) VIII Co-Invest SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
TransEuropean Property (Lux) VIII Co-Invest GP S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Fußnote
Sudermann S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
Dover Street S. r.l.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA European Infrastructure Fund III SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Value Add Opportunities S.A. SICAV-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	68,65	2
PATRIZIA VAO HoldCo S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA VAO Deutschland 1 S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA VAO Deutschland 2 S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA TransEuropean Property VIII SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA TransEuropean Property VIII Holding S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Infrastructure Debt Partners II Holdco Sarl	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Infrastructure Debt Partners II SCSP	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
Dänemark					
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 MPC I GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
PMM V GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
PMM Global V Feeder GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
ADVANTAGE Investment Partners A/S	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
ADVANTAGE Private Equity Holding ApS	Kopenhagen	DKK	unmittelbar	100,00	2
Sonstige Länder					
PATRIZIA PTY LTD	Barton	AUD	unmittelbar	100,00	2
EMIF HOLDINGS PTY LTD	Barton	AUD	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Hong Kong Limited	Hong Kong	HKD	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Japan KK	Tokyo	JPY	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA CANADA INSTITUTIONAL CLIENTS & ADVISORY INC.	Toronto	CAD	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Singapore Pte. Ltd.	Singapur	SGD	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Property Inc.	Wilmington	USD	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Sweden AB	Stockholm	SEK	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Finland Oy	Helsinki	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA IRELAND LIMITED	Dublin	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS FRANCE SAS	Paris	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Netherlands B.V.	Amsterdam	EUR	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA ACTIVOS INMOBILIARIOS ESPAA S.L.	Madrid	EUR	unmittelbar	100,00	2
Altfast Mallen 17 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
Altfast Glaskronan 1 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
Smedhemmet Fastigheter AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
Altfast Saeringen 1 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
Altfast Goliath AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
Altfast Arnö AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
Altfast Gumsbacken 3 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
Altfast Kopparn 14 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
Altfast Grepn 3 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
PB JV Holdings AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	97,50	2
PB HoldCo 1 AB	Stockholm	SEK	mittelbar	100,00	2
Merge Company Mlln 17 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
Merge Company GlskRnn 1 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
Merge Company Glsklvn 3 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
Merge Company stra Malmskogen AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
Merge Company Grpn 3 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
Merge Company Kpprn 14 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
Merge Company Gmsbckn 3 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2

Nicht konsolidierte Tochterunternehmen wegen untergeordneter Bedeutung

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Fußnote
Deutschland					
PATRIZIA GrundInvest Fonds-Treuhand GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
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	2
PATRIZIA GrundInvest Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
Großbritannien					
PATRIZIA GRB (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER SCOTLAND) LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) IV LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) IV LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA UK VALUE SLP (SCOTLAND) LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) V LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) V LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA SINGLE EUROPE (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
ROCKSPRING SINGLE CLIENT FUND (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA UK VALUE SLP (SCOTLAND) L.P.	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA MONTCLAIR SLP (GP) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
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 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
PATRIZIA APAC INFRASTRUCTURE COMMITMENT (GENERAL PARTNER) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Fußnote
Sonstige Länder					
Water Infrastructure Australia Pty Ltd	Barton	AUD	mittelbar	100,00	2
Advantage Club GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
Advantage PE 2019 A GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
ADVANTAGE Private Equity 2020 I GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
ICP 2020 GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA HANOVER REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED	St Helier	GBP	mittelbar	100,00	2
Patrizia Single Client III (General Partner) S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
Project Urban Feeder GP S.à r.l.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	3
Carl Offshore Limited	St Peter Port	GBP	unmittelbar	100,00	3
Carl Two Offshore Limited	St Peter Port	GBP	unmittelbar	100,00	3
PATRIZIA Transeuropean Properties (General Partner) VII S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PO-SH Europe Residential Investment GP S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2

Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	EUR	unmittelbar	10,10	3
ASK PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester	GBP	mittelbar	50,00	2
Evana AG	Saarbrücken	EUR	mittelbar	16,45	2
Cognotekt GmbH	Köln	EUR	mittelbar	35,67	3
PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD	Sydney	USD	mittelbar	50,00	2
Mercury Lux S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	49,00	2

Sonstige Beteiligungen

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
Deutschland							
Carl HR GmbH & Co. KG	München	EUR	unmittelbar	3,61	1	0	3
Berliner Volksbank eG	Berlin	EUR	unmittelbar	0,00	1.177.230	28.892	3
PATRIZIA Projekt 430 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	5,10	-4.243	-2.16	2
PATRIZIA Projekt 440 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	5,10	-2.675	-1.386	2
PATROffice Real Estate GmbH & Co. KG	Gräfelfing	EUR	mittelbar	6,25	12.234	-98	3
sono west Projektentwicklung GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	30,00	65	-7	3
PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,08	37.633	1.473	3
PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Sudtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,04	81.031	2.649	3
PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,10	48.097	2.554	3
PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,29	54.279	5.193	3
PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,03	92.737	7.068	3
Projekt Feuerbachstrae Verwaltung GmbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	30,00	32	0	2
Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG	Grünwald	EUR	mittelbar	0,10	1.254.032	151.907	3
Dawonia GmbH	Grünwald	EUR	mittelbar	5,10	441.077	0	3
PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,29	17.012	88	3
PATRIZIA GrundInvest Dresden GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,07	32.603	-597	3
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,07	24.533	696	3
PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,09	22.280	1.112	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	43.408	1.362	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Dresden GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	23.186	-153	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Hofheim GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	21.493	219	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Berlin GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	47.620	246	3
PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,03	68.800	1.632	6
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,05	43.559	931	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	27.860	-71	3

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,52	43.262	-1.343	6
PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,14	16.102	2.162	3
Carl A-Immo GmbH & Co. KG	München	EUR	unmittelbar	12,50	0	0	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	11.078	151	3
PATRIZIA GrundInvest Objekte Augsburg Nürnberg GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	10,10	41.085	795	3
PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,32	43.779	4.415	3
STORAG Etzel GmbH & Co. geschl. InvKG	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	5,10	207.130	-91	3
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,04	46.760	2.031	3
PATRIZIA GrundInvest Erfurt Stadtmitte GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,09	19.602	-1.657	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Erfurt GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	10,10	18.881	-549	3
PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,53	24.139	-2.840	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	10,10	-2.490	-2.338	3
Großbritannien							
BRICKVEST MARKETS LTD	London	GBP	mittelbar	100,00	30	-1.148	3
PATRIZIA EUROPEAN PROPERTY II (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	15,35	3	3	2
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) VI LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	5,61	0	0	3
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	14,00	0	0	3
PATRIZIA UK VALUE 2 (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	32,20	0	0	3
PATRIZIA RIMBAUD (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	24,82	-3	-3	2
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) V LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	5,06	44	44	2
PROJECT URBAN (SCOTS) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	71,50	-505	-55	2
FIRST STREET DEVELOPMENT LIMITED	Manchester	GBP	mittelbar	10,00	1	-17	3
PATRIZIA PANEUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,05	628.510	-80.586	3
THE ROCKSPRING GERMAN RETAIL BOX FUND L.P.	London	EUR	mittelbar	0,24	34.363	-4.960	3
TRANSEUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP IV	London	EUR	mittelbar	0,36	3.195	-271	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY V LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,64	29.927	-979	3
PATRIZIA UK VALUE 2 LIMITED PARTNERSHIP	London	GBP	mittelbar	0,45	35.363	48.495	3,6
NPS EUROPEAN PROPERTY II LP	London	EUR	mittelbar	0,73	45.817	-51.771	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY VI LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,99	286.705	-15.957	3
CHARLIE BERLIN LP	London	EUR	mittelbar	0,99	1.413	-476	3
ROCKSPRING PERIPHERAL EUROPE LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,01	659	-8	3

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
HBOS FSPS EUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,00	425.680	-3.610	3
NPS REAL ESTATE PROJECTS LIMITED PARTNERSHIP	London	GBP	mittelbar	0,00	207.014	-12.239	3
PI LABS III LP	London	GBP	mittelbar	2,92	34.714	0	3
PATRIZIA SPITFIRE CARRY LLP	London	GBP	mittelbar	11,10	0	0	3
SCIF Investor Vehicle LLP	London	EUR	mittelbar	1,00	170.746	11.592	3
Luxemburg							
PATRIZIA Lux TopCo S.à r.l. en liquidation volontaire	Luxemburg	EUR	mittelbar	10,00	-522	-1	3
Carl Lux SCS	Luxemburg	EUR	unmittelbar	0,01	6	0	3
Opportunitäten Europa 1 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	2.556	-26	3
Opportunitäten Europa 2 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	4.013	10	3
Opportunitäten Europa 3 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	1.793	23	3
Opportunitäten Europa 4 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	272	-90	3
Opportunitäten Europa 5 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-813	-64	3
Opportunitäten Europa 6 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-851	1	3
Opportunitäten Europa 7 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-1.075	315	3
Opportunitäten Europa 8 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	229	-141	3
Opportunitäten Europa 9 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-3.372	-209	3
Opportunitäten Europa 10 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-3.190	19	3
Opportunitäten Europa 11 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-1.384	-179	3
Seneca Holdco SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	43.803	7.595	2
OSCAR Lux Carry SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,10	3.560	2.885	3
PATRIZIA Real Estate 30 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	10,10	-86	-52	3
PATRIZIA TransEuropean Property VII SCSp-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	1,00	483.971	-81.273	3
Augusta Wohnen S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	2,00	9.336	-87	3,6
PATRIZIA Europe Residential Plus	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,03	257.388	-9	3
PATRIZIA EuroLog Fund SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,00	706.730	-3.636	3
PATRIZIA PanEuropean Property SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,12	162.791	12.945	10
NPS EUROPEAN PROPERTY III SCSP, SICAV-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	18,32	752.965	-83.241	3
Project Urban Feeder SCSp	Luxemburg	GBP	mittelbar	0,01	53.459	-17.891	3
Project Urban SCSp	Luxemburg	GBP	mittelbar	0,00	175.925	-61.539	3
PATRIZIA Sustainable Communities I SCSp-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	1,17	4.146	-284	2
PATRIZIA EIF II Team Commitment Partner	Luxemburg	EUR	mittelbar	35,84	3.453	312	3
PATRIZIA Infrastructure Debt Partners I SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,00	89.443	2.716	3,6
PATRIZIA EIF II Carried Interest Partner	Luxemburg	EUR	mittelbar	36,05	1	0	3
PATRIZIA SCIF Carried Interest Partner	Luxemburg	EUR	mittelbar	42,00	0	0	3
Sustainable Future Ventures Fund I SCSp	Helsinki	EUR	mittelbar	18,07	12.997	-1.572	3
Sonstige Länder							
MERRION S.A.	Brüssel	EUR	mittelbar	0,00	1.536	-420	2
Opportunitäten Europa 12 Limited	Dublin	EUR	mittelbar	5,10	-6.872	-387	2,6
SPITFIRE (JCO) LIMITED	St Helier	EUR	mittelbar	1,33	3.169	-905	3
WS HOLDCO, PBC	Wilmington	USD	mittelbar	2,29	0	-7.900	3
Real Tech Ventures I ILP	Sydney	AUD	mittelbar	3,39	3.881	60	3
Camber Creek Fund III, LP	Wilmington	USD	mittelbar	1,99	247.831	-20.439	3
PATRIZIA JAPAN RESIDENTIAL LP	Singapur	GBP	mittelbar	1,96	-73	-67	2
Advantage PE 2021 A K/S	Kopenhagen	DKK	mittelbar	8,21	8.331	479	2
APAC Sustainable Infrastructure Fund Pte. Ltd.	Singapore	USD	mittelbar	27,27	-1.658	-1.659	2,6

¹ Aufgrund der bestehenden Ergebnisabführungsverträge werden die Ergebnisse von der PATRIZIA übernommen / ² Vorläufiger Abschluss / ³ Vorjahresabschlusswerte /

⁴ Inanspruchnahme von § 264 Abs. 3 HGB bzw. § 264b HGB / ⁵ Persönlich haftender Gesellschafter gemäß § 285 Nr. 11a HGB / ⁶ Abweichendes Geschäftsjahr / ⁷ Eröffnungsbilanzwerte

/ ⁸ Sondervermögen gemäß Kapitalanlagegesetzbuch / ⁹ Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Ergebnis von der PATRIZIA Projekt 710 GmbH übernommen /

¹⁰ Jahresabschluss 2021

Versicherung der geschäftsführenden Direktoren

der PATRIZIA SE (Konzern)

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Augsburg, den 18. März 2024

Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE



Dr. Asoka Wöhrmann
CEO



Christoph Glaser
CFO



Wolfgang Egger
Founder

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PATRIZIA SE, Augsburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der PATRIZIA SE, Augsburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns) der PATRIZIA SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023
- und vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungleistungen 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 PRÜFUNGSACHVERHALTE 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben die folgenden Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind:

1. Bewertung der Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert
2. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill)
3. Werthaltigkeit der Fondsverwalterverträge

1. BEWERTUNG DER BETEILIGUNGEN ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

Sachverhalt

Im Konzernabschluss der PATRIZIA SE werden Beteiligungen in Höhe von insgesamt TEUR 594.686 (Vorjahr TEUR 664.612) ausgewiesen, dies entspricht 29,7 % der Konzernbilanzsumme bzw. 49,7 % des Konzerneigenkapitals. Die Bewertung der Beteiligungen erfolgt gemäß IFRS 9 zum beizulegenden Zeitwert, wobei Wertänderungen im sonstigen Ergebnis erfasst werden (FVTOCI). Die PATRIZIA SE nutzt für die Bewertung dieser Beteiligungen ein Bewertungsmodell, dem im Wesentlichen die Net Asset Values (NAV) oder, sofern bekannt, erwartete Verkaufspreise der Beteiligungsgesellschaften zugrunde liegen und das den diesbezüglichen Anteil der PATRIZIA SE aus ihrer Beteiligung berücksichtigt. Der NAV der Beteiligungsgesellschaften ist dabei wesentlich von den Marktwerten der von diesen gehaltenen Immobilien bestimmt, für die in der Regel externe Bewertungsgutachten vorliegen. Die Einschätzung der geschäftsführenden Direktoren in Bezug auf die Bewertung der Beteiligungen ist mit Unsicherheiten behaftet und fehlerhafte Bewertungen würden das sonstige Ergebnis und damit das Gesamtergebnis der jeweiligen Berichtsperiode und die Eigenkapitalquote wesentlich beeinflussen. Vor diesem Hintergrund haben wir die Bewertung der Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt eingestuft. Die Angaben der geschäftsführenden Direktoren zur Bewertung der Beteiligungen sind in Kapitel 4.1.2 des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion und Erkenntnisse

Im Rahmen unserer Prüfung der Beteiligungen haben wir zunächst das Bewertungsmodell und die methodische Vorgehensweise zur Bewertung der Beteiligungen durch die PATRIZIA SE nachvollzogen. Darauf aufsetzend haben wir uns für ausgewählte wesentliche Beteiligungen mit der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft eingehender auseinandergesetzt und hierzu insbesondere Jahresabschlussprüfungsberichte, Bewertungsgutachten und weitere Unterlagen und Informationen zu diesen Beteiligungsgesellschaften gewürdigt. Bezogen auf die NAV haben wir zunächst untersucht, ob diese methodisch sachgerecht und unter Heranziehung geeigneter Datengrundlagen ermittelt wurden. Durch Befragung der geschäftsführenden Direktoren oder von ihnen benannter Dritter haben wir uns dabei von der Angemessenheit der wesentlichen zugrunde gelegten Annahmen überzeugt. Darüber hinaus haben wir Abstimmungen mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen vorgenommen. Im Hinblick auf den der PATRIZIA SE im Rahmen des Bewertungsmodells zugeordneten Anteil am NAV der Beteiligungsgesellschaften haben wir anhand der Vertragsunterlagen nachvollzogen, dass diese Zuordnung den getroffenen vertraglichen Regelungen zur Ergebnis- und Vermögensverteilung für die jeweiligen Beteiligungsgesellschaften entspricht. Aufgrund der o.g. möglichen materiellen Bedeutung und aufgrund der Tatsache, dass die Bewertung der Beteiligungen auch von Rahmenbedingungen und externen Effekten abhängt, die außerhalb der Einflussnahmemöglichkeiten der PATRIZIA SE liegen, haben wir ergänzend die von den geschäftsführenden Direktoren durchgeführten Sensitivitätsanalysen auf Basis einer kritischen Würdigung der Methodik sowie der Parameter geprüft, um mögliche Wertänderungsrisiken bei einer Änderung wesentlicher Inputfaktoren einschätzen zu können.

2. WERTHALTIGKEIT DER GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERTE (GOODWILL)

Sachverhalt

Im Konzernabschluss der PATRIZIA SE werden Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von TEUR 376.719 (Vorjahr TEUR 381.253) ausgewiesen, die 18,8 % der Konzernbilanzsumme bzw. 31,5 % des Konzerneigenkapitals ausmachen. Die Geschäfts- oder Firmenwerte wurden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten bzw. Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen durch die Währungskursveränderungen in Höhe von TEUR -4.854 (Vorjahr TEUR -1.961), welche im Wesentlichen auf die Kursentwicklung des australischen Dollars und des britischen Pfunds zurückzuführen sind.

Zahlungsmittelgenerierende Einheiten bzw. Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten mit Geschäfts- oder Firmenwerten werden mindestens einmal jährlich sowie ergänzend bei Anhaltspunkten für eine Wertminderung von der Gesellschaft einem Werthaltigkeitstest (sog. Impairment Test) unterzogen. Die Bewertung erfolgt dabei mittels eines Bewertungsmodells nach dem sog. Discounted-Cash-Flow-Verfahren. Grundlage für die Bewertung bilden die Barwerte der künftigen Cashflows, die auf der im Zeitpunkt der Durchführung der Impairment Tests gültigen Fünfjahresbudgetplanung (Detailplanungszeitraum) beruhen. Dieser Detailplanungszeitraum wird danach unter Annahme von langfristigen Wachstumsraten fortgeschrieben. Die Abzinsung erfolgt mittels der gewichteten Kapitalkosten (WACC Weighted Average Cost of Capital). Liegt der Buchwert einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit bzw. einer Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten über dem erzielbaren Betrag, wird in Höhe des Unterschiedsbetrags eine Wertminderung vorgenommen.

Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte ist komplex und erfordert zahlreiche Schätzungen und Ermessensentscheidungen der geschäftsführenden Direktoren, vor allem hinsichtlich der Höhe der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse, der Wachstumsrate für die Prognose der über den Detailplanungszeitraum hinausgehenden Cashflows und des zu verwendenden Diskontierungszinssatzes. Aufgrund der betragsmäßigen Bedeutung der Geschäfts- oder Firmenwerte für den Konzernabschluss der PATRIZIA SE und den mit der Bewertung verbundenen erheblichen Unsicherheiten liegt ein besonders wichtiger Prüfungssachverhalt vor.

Die Angaben der PATRIZIA SE zu Geschäfts- oder Firmenwerten sind in Kapitel 2.1 im Abschnitt „Erwerb von Tochterunternehmen“ sowie in Kapitel 4.2 des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion und Erkenntnisse

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angemessenheit der wesentlichen Annahmen und ermessensbehafteten Parameter sowie der Berechnungsmethode der Werthaltigkeitstests unter Einbeziehung unserer Bewertungsspezialisten beurteilt.

Hierbei haben wir insbesondere das methodische Vorgehen zur Durchführung der Impairment Tests nachvollzogen. Wir haben beurteilt, ob das verwendete Bewertungsmodell die konzeptionellen Anforderungen der relevanten Standards sachgerecht abbildet, ob die erforderlichen Inputdaten vollständig und sachgerecht ermittelt und übernommen wurden, sowie ob die Berechnungen in dem Modell korrekt erfolgten.

Zudem haben wir ein Verständnis der Planungssystematik und des Planungsprozesses sowie der wesentlichen von den geschäftsführenden Direktoren in der Planung getroffenen Annahmen im Rahmen von Befragungen, Walk-Throughs sowie Einsichtnahmen in dazugehörige Unterlagen erlangt. Die Prognose der zukünftigen Zahlungsmittelüberschüsse im Detailplanungszeitraum haben wir mit der vom Verwaltungsrat genehmigten Mehrjahresbudgetplanung abgestimmt und uns anhand einer Analyse von Plan-Ist-Abweichungen in der Vergangenheit und im laufenden Geschäftsjahr von der Planungstreue der Gesellschaft überzeugt. Wir haben die der Planung zugrunde liegenden Annahmen und die bei der Prognose der über den Detailplanungszeitraum hinausgehenden Cashflows unterstellten Wachstumsraten durch Abgleich mit vergangenen Entwicklungen und aktuellen branchenspezifischen Markterwartungen nachvollzogen. Darüber hinaus haben wir die verwendeten Diskontierungszinssätze anhand der durchschnittlichen Kapitalkosten einer Peer Group kritisch hinterfragt. Da ein bedeutender Teil des Nutzungswerts aus prognostizierten Zahlungsmittelzuflüssen für die Zeit nach dem Detailplanungszeitraum (Phase der ewigen Rente) resultiert, haben wir insbesondere die für die Phase der ewigen Rente angesetzte nachhaltige Wachstumsrate anhand von allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen kritisch gewürdigt. Aufgrund der möglichen materiellen Bedeutung und aufgrund der Tatsache, dass die Bewertung der Geschäfts- oder Firmenwerte auch von volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängt, die außerhalb der Einflussmöglichkeit des Konzerns liegen, umfasste unsere Prüfung auch die von der PATRIZIA SE vorgenommenen Sensitivitätsanalysen. Hinsichtlich der Auswirkungen möglicher Veränderungen der Kapitalkosten und der unterstellten Wachstumsraten haben wir zusätzlich eigene Sensitivitätsanalysen durchgeführt.

Insgesamt konnten wir uns davon überzeugen, dass die von den geschäftsführenden Direktoren bei der Durchführung des Werthaltigkeitstests getroffenen Annahmen und die verwendeten Bewertungsparameter nachvollziehbar sind und innerhalb einer vertretbaren Bandbreite liegen.

3. WERTHALTIGKEIT DER FONDSVERWALTERVERTRÄGE

Sachverhalt

Die PATRIZIA SE weist im Konzernabschluss unter dem Posten „Sonstige immaterielle Vermögenswerte“ Fondsverwalterverträge in Höhe von TEUR 89.101 (Vorjahr TEUR 106.834) aus, die 4,5 % der Konzernbilanzsumme bzw. 7,5 % des Konzerneigenkapitals ausmachen. Die Minderung der sonstigen immateriellen Vermögenswerte im Vergleich zum 31. Dezember 2022 resultiert im Wesentlichen aus der planmäßigen Abschreibung über die erwartete Restlaufzeit von Fondsverwalterverträgen.

Die Analyse und Bewertung, ob Anhaltspunkte für eine außerplanmäßige Wertminderung der Fondsverwalterverträge vorliegen, erfordert im hohen Maße Annahmen und Schätzungen über die künftigen Netto-Zahlungsmittelzuflüsse aus den Verträgen sowie des verwendeten Diskontierungssatzes. Fehlerhafte Analysen und Bewertungen können aufgrund des Umfangs des Bilanzpostens eine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben. Aus den genannten Gründen sehen wir die Werthaltigkeit der Fondsverwalterverträge als einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt an.

Die Angaben der PATRIZIA SE zu den Fondsverwalterverträgen sind in Kapitel 4.3 des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion und Erkenntnisse

Zur Beurteilung der Angemessenheit der von den geschäftsführenden Direktoren durchgeführten Analyse, ob ein Anhaltspunkt für eine Wertminderung der erworbenen Fondsverwalterverträge vorliegt („Triggering Event“-Analyse), haben wir uns unter Einbeziehung unserer Bewertungsspezialisten sowohl mit den zugrunde liegenden Prozessen befasst als auch aussagebezogene Prüfungshandlungen durchgeführt. Wir haben insbesondere die Ermittlung des Barwerts der künftigen Zahlungsströme nachvollzogen und die zugrunde liegenden Bewertungsmodelle sowohl methodisch als auch rechnerisch nachvollzogen. Hierbei haben wir untersucht und beurteilt, ob die Budgetplanungen allgemeine und branchenspezifische Markterwartungen widerspiegeln sowie die im Rahmen der Schätzung der beizulegenden Zeitwerte verwendeten Bewertungsparameter gewürdigt und validiert.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die geschäftsführenden Direktoren bzw. der Verwaltungsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die in Abschnitt 4 „Nichtfinanzielle Erklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung
- die gesondert veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt 6.2 „Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung – Angaben nach § 289f HGB und § 315d HGB“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

VERANTWORTUNG DER GESCHÄFTSFÜHRENDEN DIREKTOREN UND DES VERWALTUNGSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT

Die geschäftsführenden Direktoren sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die geschäftsführenden Direktoren verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die geschäftsführenden Direktoren dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die geschäftsführenden Direktoren verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die geschäftsführenden Direktoren verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um

Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den geschäftsführenden Direktoren angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den geschäftsführenden Direktoren dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den geschäftsführenden Direktoren angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den geschäftsführenden Direktoren dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den geschäftsführenden Direktoren zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen. Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER FÜR ZWECKE DER OFFENLEGUNG ERSTELLTEN ELEKTRONISCHEN WIEDERGABEN DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS NACH § 317 ABS. 3A HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „PATRIZIA_SE_KA-2023-12-31.zip“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten zusammengefassten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen der IDW Qualitätsmanagementstandards, die die International Standards on Quality Management des IAASB umsetzen, angewendet.

Verantwortung der geschäftsführenden Direktoren und des Verwaltungsrats für die ESEF-Unterlagen

Die geschäftsführenden Direktoren der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die geschäftsführenden Direktoren der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Konzernabschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 25. Mai 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 22. Dezember 2023 vom Verwaltungsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2022 als Konzernabschlussprüfer der PATRIZIA SE tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

SONSTIGER SACHVERHALT — VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHE WIRTSCHAFTSPRÜFERIN

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Tobias Bordt

Frankfurt am Main, 18. März 2024

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Eisenhuth
Wirtschaftsprüfer

gez. Bordt
Wirtschaftsprüfer

Prüfungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die nichtfinanzielle Erklärung

An den Verwaltungsrat der PATRIZIA SE, Augsburg

Wir haben die nichtfinanzielle Konzernklärung der PATRIZIA SE, Augsburg (im Folgenden die „Gruppe“ oder „Patrizia“), und die mit ihr zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung des Mutterunternehmens sowie das durch Verweis als Bestandteil qualifizierten Abschnitt im Konzernlagebericht „Grundlagen des Konzerns“ (im Folgenden „zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung“) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gruppe sind verantwortlich für die Aufstellung der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 in Übereinstimmung mit den §§ 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB und Artikel 8 der VERORDNUNG (EU) 2020/852 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (im Folgenden die „EU-Taxonomieverordnung“) und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie mit deren in Abschnitt „4.2.2 EU Taxonomieverordnung“ der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung dargestellten eigenen Auslegung der in der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten enthaltenen Formulierungen und Begriffe.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gruppe umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen nichtfinanziellen Angaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (Manipulation der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung) oder Irrtümern ist.

Die EU-Taxonomieverordnung und die hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte enthalten Formulierungen und Begriffe, die noch erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch nicht in jedem Fall Klarstellungen veröffentlicht wurden. Daher haben die gesetzlichen Vertreter ihre Auslegung der EU-Taxonomieverordnung und der hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte im Abschnitt „4.2.2 EU Taxonomieverordnung“ der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung niedergelegt. Sie sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegung. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, ist die Rechtskonformität der Auslegung mit Unsicherheiten behaftet.

Sicherung der Unabhängigkeit und Qualität des Wirtschaftsprüfers

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Unsere Prüfungsgesellschaft wendet die nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen zur Qualitätssicherung an, insbesondere die Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer sowie den IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis, und unterhält dementsprechend ein umfassendes Qualitätsmanagementsystem, das dokumentierte Richtlinien und Verfahren im Hinblick auf die Einhaltung berufsethischer Anforderungen, beruflicher Standards sowie einschlägiger gesetzlicher und sonstiger rechtlicher Anforderungen umfasst.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung abzugeben.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements ISAE 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other Than Audits Or Reviews Of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit begrenzter Sicherheit beurteilen können, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit §§ 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung

und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „4.2.2 EU Taxonomieverordnung“ der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- Erlangung eines Verständnisses für die Struktur der Nachhaltigkeitsorganisation und das Stakeholder Engagement
- Befragung des Managements und relevanter Mitarbeiter, die in den Aufstellungsprozess einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, über das auf diesen Prozess bezogene interne Kontrollsystem sowie über Angaben in der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung
- Identifikation wahrscheinlicher Risiken wesentlicher falscher Angaben in der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung
- Analytische Beurteilung ausgewählter Angaben in der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung
- Abgleich von ausgewählten Angaben mit den entsprechenden Daten im Konzern- und Jahresabschluss und im zusammengefassten Lagebericht
- Einschätzung der Gesamtdarstellung der Angaben
- Beurteilung des Prozesses zur Identifikation der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten und der entsprechenden Angaben im zusammengefassten nichtfinanziellen Bericht

Die gesetzlichen Vertreter haben bei der Ermittlung der Angaben gemäß Artikel 8 der EU-Taxonomieverordnung unbestimmte Rechtsbegriffe auszulegen. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, sind die Rechtskonformität der Auslegung und dementsprechend unsere diesbezügliche Prüfung mit Unsicherheiten behaftet.

Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die zusammengefasste nichtfinanzielle Erklärung der Patrizia SE, Augsburg für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit §§ 315c i. V. m. 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „4.2.2 EU Taxonomieverordnung“ der zusammengefassten nichtfinanziellen Erklärung dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

Verwendungsbeschränkung

Dieser Prüfungsvermerk ist an die PATRIZIA SE, Augsburg gerichtet und ausschließlich für diese bestimmt. Der Vermerk ist nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen. Unsere Verantwortung besteht allein der Gruppe gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung.

AAB-Klausel

Dem Auftrag, in dessen Erfüllung wir vorstehend benannte Leistungen für die Patrizia SE, Augsburg, erbracht haben, lagen die „Besonderen Auftragsbedingungen der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft“ vom 1. März 2021 zusammen mit den Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften des IDW vom 1. Januar 2017 zugrunde (www.bdo.de/auftragsbedingungen).

18. März 2024

BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Carmen Auer

ppa. Dennis Farr

Weitere Informationen

1 Fünfjahresübersicht Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung

Fünfjahresübersicht für den Konzern - Bilanz (IFRS)

Aktiva

Tsd. EUR	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
A. Langfristiges Vermögen					
Geschäfts- oder Firmenwert	376.719	381.253	216.444	212.353	210.292
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	89.320	107.134	91.742	106.137	131.895
Software	6.725	8.080	14.204	16.603	10.326
Nutzungsrechte	51.296	26.715	33.770	25.906	24.988
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	246.481	1.892	1.838	1.838	1.835
Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.580	9.721	9.736	7.305	6.056
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	40.412	6.545	23.747	32.357	69.035
Beteiligungen	594.686	664.612	633.976	574.561	525.716
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL) ¹	10.203	10.020	10.440	10.440	10.440
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC) ¹	41.146	18.174	23.474	24.487	17.837
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte ¹	2.281	3.497	0	0	0
Latente Steuern	7.630	8.341	7.774	21.031	17.305
Summe langfristiges Vermögen	1.481.479	1.245.986	1.067.145	1.033.018	1.025.724
B. Kurzfristiges Vermögen					
Vorräte	281	159.781	169.796	14.647	113.208
Wertpapiere	0	29.602	15.752	11	1.011
Kurzfristige Finanzderivate	0	444	0	0	0
Kurzfristige Steueransprüche	21.091	29.312	28.448	26.554	17.318
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte ¹	150.202	225.024	434.229	386.638	377.067
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Vermögenswerte ¹	5.871	6.208	4.827	5.761	3.668
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	340.181	349.518	341.260	495.454	449.084
Summe kurzfristiges Vermögen	517.626	799.888	994.312	929.065	961.356
Bilanzsumme	1.999.105	2.045.874	2.061.457	1.962.083	1.987.080

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

Passiva

Tsd. EUR	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
A. Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	85.844	86.175	88.620	89.683	91.060
Kapitalrücklage	65.704	67.181	89.831	129.751	155.222
Gewinnrücklagen					
Gesetzliche Rücklage	505	505	505	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	-3.853	-2.502	2.317	-7.944	-4.818
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	2.943	4.807	99	-5.457	-3.459
Neubewertungen nach IFRS 9	130.660	189.691	179.716	130.196	78.721
Konzernbilanzgewinn	874.429	913.135	921.720	900.507	889.160
Nicht-beherrschende Gesellschafter	39.553	66.346	35.694	32.265	30.359
Summe Eigenkapital	1.195.785	1.325.338	1.318.503	1.269.505	1.236.750
B. Verbindlichkeiten					
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN					
Latente Steuerschulden	103.495	121.417	111.577	115.484	112.178
Pensionsverpflichtungen	20.473	17.715	25.546	29.579	27.564
Langfristige Schuldscheindarlehen	69.000	158.000	158.000	234.000	300.000
Langfristige Bankdarlehen	164.571	0	0	0	0
Langfristige Rückstellungen	1.774	10.122	3.978	0	0
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten ¹	149.912	134.186	28.515	22.340	25.094
Sonstige langfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten ¹	0	442	0	0	0
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	43.020	18.339	24.862	17.811	15.841
Summen langfristige Verbindlichkeiten	552.245	460.221	352.477	419.214	480.677
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN					
Kurzfristige Bankdarlehen	0	91.688	171.095	43.200	93.194
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	89.000	0	76.000	66.000	0
Sonstige Rückstellungen	30.230	17.238	8.213	9.109	9.254
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten ¹	102.945	116.080	96.464	101.053	88.214
Kurzfristige Finanzderivate	297	0	0	0	0
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten ¹	9.403	7.951	13.716	18.276	28.547
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	10.324	8.950	9.505	8.387	9.328
Ertragsteuerschulden	8.876	18.407	15.484	27.339	41.117
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	251.075	260.315	390.477	273.363	269.653
Bilanzsumme	1.999.105	2.045.874	2.061.457	1.962.083	1.987.080

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

Fünffjahresübersicht für den Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

Gewinn- und Verlustrechnung

Tsd. EUR	2023	2022	2021	2020	2019
Umsatzerlöse	292.434	346.289	318.163	301.693	398.703
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0	252
Bestandsveränderungen	0	-41.266	603	-2.242	-50.535
Sonstige betriebliche Erträge ¹	24.726	28.564	21.090	16.824	15.192
Gesamtleistung	317.160	333.587	339.856	316.275	363.611
Materialaufwand	-1.622	-7.608	-3.881	-3.568	-6.601
Aufwand für bezogene Leistungen	-17.039	-22.740	-17.971	-16.066	-28.036
Personalaufwand	-171.144	-147.919	-139.224	-143.759	-131.769
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-88.872	-99.634	-88.430	-78.424	-84.718
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-201	-203	627	418	-429
Ergebnis aus Beteiligungen	35.082	34.034	35.638	31.624	32.891
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-3.507	-622	5.138	9.181	725
EBITDAR	69.858	88.896	131.755	115.682	145.674
Erträge aus Reorganisation	563	0	96	0	2.377
Reorganisationsaufwand	-16.324	-9.963	-2.929	0	-10.339
EBITDA	54.097	78.933	128.922	115.682	137.713
Abschreibungen und Wertminderungen	-50.526	-43.371	-35.611	-42.309	-55.562
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.529	0	0	4	-791
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	5.100	35.562	93.311	73.377	81.360
Finanzerträge	13.445	2.689	1.898	2.971	2.096
Finanzaufwendungen	-12.016	-8.039	-6.753	-6.707	-6.111
Sonstiges Finanzergebnis	-2.396	-8.979	194	0	300
Währungsergebnis	-3.801	-477	-942	-7.595	-234
Ergebnis vor Steuern (EBT)	331	20.755	87.708	62.046	77.411
Ertragsteuern	-4.386	-13.506	-35.900	-21.369	-21.064
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag	-4.055	7.249	51.808	40.678	56.347
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	5.773	7.284	47.896	37.703	52.869
Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	-9.828	-35	3.912	2.975	3.478
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,07	0,08	0,54	0,42	0,58
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,07	0,08	0,54	0,42	0,58

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

2 Der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren

Der Verwaltungsrat zum 31. Dezember 2023

Uwe H. Reuter

Vorsitzender, unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied im Nominierungs- und Vergütungsausschuss

Mitglied im Prüfungsausschuss

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2024

Mitglied in Verwaltungsräten und Aufsichtsräten

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

Aufsichtsratsmandate innerhalb der VHV Gruppe:

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

Aufsichtsräte von Tochtergesellschaften der VHV Gruppe:

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

Jonathan Feuer

Stellvertretender Vorsitzender, unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats

Vorsitzender des Prüfungsausschusses (Sachverstand auf dem Gebiet Abschlussprüfung)

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2025

Private Equity Investor

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

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

Wolfgang Egger

Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied im Nominierungs- und Vergütungsausschuss

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2024

Founder und Mitglied des Verwaltungsrats der PATRIZIA SE

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Keine Mandate

Axel Hefer

Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied im Prüfungsausschuss (Sachverstand auf dem Gebiet Rechnungslegung)

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2024

Chief Operating Officer, Tipico Group Ltd

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

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

Marie Lalleman

Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats

Vorsitzende des Nominierungs- und Vergütungsausschusses

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2024

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

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

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

Philippe Vimard

Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied im Nominierungs- und Vergütungsausschuss

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2024

Global Business und Technology Leader, Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

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

Saba Nazar

Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2024

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

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Keine Mandate

Die geschäftsführenden Direktoren zum 31. Dezember 2023

Dr. Asoka Wöhrmann

Geschäftsführender Direktor, CEO

Erstmals bestellt am: 2. Mai 2023

Zurzeit bestellt bis: unbefristet

Zuständigkeiten

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

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Keine Mandate

Christoph Glaser

Geschäftsführender Direktor, CFO

Erstmals bestellt am: 1. April 2022

Zurzeit bestellt bis: 31. März 2025

Zuständigkeiten

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

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

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

Wolfgang Egger

Geschäftsführender Direktor, Founder

Erstmals bestellt am: 21. August 2002

Zurzeit bestellt bis: 30. Juni 2024

Zuständigkeiten

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

Angaben gemäß § 285 Nr. 10 HGB

- Keine Mandate

3 Finanzkalender und Kontakte

Finanzkalender 2024

Datum

29. Februar 2024	2023 Vorläufige Zahlen zum Geschäftsjahr mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
22. März 2024	2023 Geschäftsbericht
15. Mai 2024	3M 2024 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
12. Juni 2024	2024 Hauptversammlung
14. August 2024	H1 2024 Halbjahresfinanzbericht mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
14. November 2024	9M 2024 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 22. März 2024 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://ir.patrizia.ag/de/news-publikationen/geschaeftsberichte>

<https://ir.patrizia.ag/en/news-publications/annual-reports>