

PATRIZIA

Geschäftsbericht 2024

Inhaltsverzeichnis

Finanzkennzahlen im Überblick.....	3
Vorwort der geschäftsführenden Direktoren.....	4
Bericht des Verwaltungsrats	7
Die PATRIZIA Aktie	14
Lagebericht.....	16
1 Geschäftsmodell	16
2 Konzernstrategie.....	22
3 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren.....	24
4 Nichtfinanzielle Konzernklärung.....	27
5 Wirtschaftsbericht.....	138
6 Weitere Angaben.....	158
7 Entwicklung der Risiken und Chancen	161
8 Prognosebericht.....	176
Konzernabschluss	178
Bilanz	178
Gewinn- und Verlustrechnung.....	180
Gesamtergebnisrechnung.....	181
Kapitalflussrechnung	182
Eigenkapitalveränderungsrechnung.....	184
Konzernanhang.....	186
1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung	186
2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden.....	190
3 Zusammenfassung der wichtigsten Rechnungslegungsgrundsätze	193
4 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung.....	194
5 Segmentberichterstattung	243
6 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung	246
7 Sonstige Erläuterungen	248
8 Erklärung der geschäftsführenden Direktoren	261
Anlage zum Konzernanhang.....	262
Versicherung der geschäftsführenden Direktoren	270
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	271
Weitere Informationen	282
1 Fünfjahresübersicht Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung.....	282
2 Der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren	285
3 Finanzkalender und Kontakte.....	289

Finanzkennzahlen im Überblick

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2024	2023 ¹	Veränderung
Assets under Management (AUM)	56,4 Mrd. EUR	57,3 Mrd. EUR	-1,5%
EBITDA	46,5 Mio. EUR	42,1 Mio. EUR	10,5%
EBITDA Marge	17,5%	13,2%	4,3 PP

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur
PP = Prozentpunkte

Umsatzerlöse und Ertragslage

Tsd. EUR	2024	2023 ¹	Veränderung
Umsatzerlöse	255.667	292.434	-12,6%
Gesamtleistung	292.255	309.795	-5,7%
EBITDA	46.544	42.131	10,5%
EBIT	11.174	-6.866	-262,7%
EBT	3.411	-11.251	-130,3%
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag	2.379	-15.637	-115,2%
<i>Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens</i>	<i>12.867</i>	<i>-5.809</i>	<i>-321,5%</i>
<i>Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter</i>	<i>-10.488</i>	<i>-9.828</i>	<i>6,7%</i>

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Vermögens- und Kapitalstruktur

Tsd. EUR	31.12.2024	31.12.2023 ¹	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.397.416	1.369.115	2,1%
Kurzfristiges Vermögen	332.128	517.626	-35,8%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.084.232	1.121.088	-3,3%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	62,7%	59,4%	3,3 PP
Netto-Eigenkapitalquote	68,6%	71,7%	-3,1 PP
Langfristige Verbindlichkeiten	430.777	478.203	-9,9%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	180.021	247.897	-27,4%
Bilanzsumme	1.729.543	1.886.740	-8,3%

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur
PP = Prozentpunkte

PATRIZIA Aktie

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 31.12.2024	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 31.12.2024 ¹	86.228.868 Stück
Eigene Aktien zum 31.12.2024	6.122.608 Stück
Höchstkurs 2024 ²	9,09 EUR
Tiefstkurs 2024 ²	6,89 EUR
Schlusskurs vom 31.12.2024 ²	7,90 EUR
Kursentwicklung 2024 ²	-3,7%
Marktkapitalisierung zum 31.12.2024	0,7 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2024 ³	62.694 Stück

Indizes

SDAX, MSCI World Small Cap, CDAX, Classic All Share, DAXsector Financial Services, DAX Subsector Real Estate, Solactive DIMAX Deutschland, Prime All Share, DAXPlus Family, DAXsector All Financial Services, CBOE Germany Small Cap 50, STOXX Europe Total Market

¹ Im Vergleich zu den ausgegebenen Aktien reduzierte Aktienanzahl aufgrund erfolgter Rückkäufe

² Xetra Schlusskurse

³ Alle deutschen Börsenplätze

Vorwort der geschäftsführenden Direktoren

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Leserinnen und Leser,

PATRIZIA hat sich im Geschäftsjahr 2024 (GJ 2024) in einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld behauptet. Die Nachfrage nach Investitionen in Real Assets war auf den Immobilien- und Infrastrukturmärkten – mit wenigen Ausnahmen – nach wie vor vergleichsweise gering. Wenn sich jedoch die richtigen Gelegenheiten boten, haben wir sie ergriffen und im Laufe des Jahres mehr als 1,8 Mrd. EUR im Namen unserer Kunden investiert. In der zweiten Hälfte des Jahres 2024 hat die Investitionsbereitschaft der Kunden langsam angezogen, und es wurde mehr Kapital in die Anlageklasse der Real Assets verlagert. Wir erwarten, dass sich dies mittelfristig positiv auf unser Geschäft auswirken wird.

Wir sehen weiterhin eine Welt im Umbruch mit grundlegenden geopolitischen Veränderungen, die sich auf unsere Gesellschaften und Volkswirtschaften auswirken. Wir sehen aber auch, dass der wirtschaftliche und soziale Wandel von vier starken Megatrends angetrieben wird. Wir nennen sie die DUEL-Megatrends: Digital, Urban, Energy und Living Transition. Auf der Grundlage der DUEL-Megatrends haben wir im vergangenen Jahr unsere neue mittelfristige Strategie entwickelt, um uns bis 2030 als führenden smart Real Asset Player mit Assets under Management (AUM) von mehr als 100 Mrd. EUR zu positionieren. Wir konzentrieren uns auf fünf zentrale Wachstumsbereiche, die das Wachstum in diesem neuen Zyklus vorantreiben werden: Living, Value Add, European Infrastructure, RE-Infra und unsere unabhängige Multi-Manager-Plattform Advantage Investment Partners (AIP).

Technologie ist die Grundlage für die DUEL-Megatrends und unsere Wachstumsbereiche. Technologie ist der Haupttreiber für die Konvergenz der beiden wichtigsten Anlageklassen: Immobilien und Infrastruktur. Wir sind davon überzeugt, dass unsere Expertise bei technologiegetriebenen Investitionen und unsere Fähigkeit, Immobilien und Infrastruktur integriert zu betrachten, uns als Partner der Wahl für zukunftsorientierte Portfolios auszeichnen wird. Wir sehen uns an der Spitze dieser Konvergenz, die wir „RE-Infra“ nennen, und nutzen dies im Zusammenspiel mit Technologie als Haupttreiber für zukünftige Werte.

Unsere neue Strategie ist von demselben unternehmerischen Ehrgeiz inspiriert, der seit der Unternehmensgründung im Jahr 1984 das Herzstück von PATRIZIA bildet. Sie basiert auf dem Angebot attraktiver Anlagelösungen für unsere Kunden in ausgewählten Wachstumsbereichen bei gleichzeitiger Berücksichtigung gesellschaftlicher Bedürfnisse und wird durch unsere Widerstandsfähigkeit, unsere vielfältige internationale Präsenz und unsere gut etablierten langfristigen Kundenbeziehungen untermauert.

Operative und finanzielle Leistung

Das Geschäft von PATRIZIA wurde im Geschäftsjahr 2024 nach wie vor durch die insgesamt geringe Bereitschaft zu Investitionen in Real Assets aufgrund des anhaltend starken Gegenwinds am Markt beeinträchtigt. Die Verwaltungsgebühren und leistungsabhängigen Gebühren gingen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der gesunkenen AUM-Basis und geringeren Realisierungen für unsere Kunden zurück. Die Transaktionsgebühren blieben im Vergleich zum Vorjahr praktisch unverändert, was die Anzeichen für eine Stabilisierung des Marktes bestätigt. Ermutigend ist, dass sich das für zukünftige Investitionen im Auftrag unserer Kunden eingeworbene Eigenkapital im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelte. Das Unternehmen schloss das Geschäftsjahr 2024 mit einem konsolidierten EBITDA von 46,5 Mio. EUR ab, was einer Steigerung von 4,4 Mio. EUR gegenüber dem angepassten Vorjahresergebnis entspricht. Diese Entwicklung wurde durch eine Reihe von Faktoren beeinflusst, auf die wir im Folgenden eingehen.

Während die Gebühreneinnahmen insgesamt - die Verwaltungs-, Transaktions- und leistungsabhängige Gebühren umfassen - im Jahresvergleich um EUR 48,3 Mio. EUR zurückgingen und die Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments um 4,1 Mio. EUR sanken, stiegen die sonstigen Erträge (exkl. Reorganisationseffekte) im Jahresvergleich um 20,3 Mio. EUR und trugen auch im Geschäftsjahr 2024 erheblich zum EBITDA bei. Als Reaktion auf die geringeren Umsatzerlöse haben wir die Kosteneffizienzmaßnahmen intensiviert und die Aufwandsposten (exkl. Reorganisationseffekte) um 31,6 Mio. EUR gesenkt. Sowohl die sonstigen Erträge als auch die betrieblichen Aufwendungen wurden im Geschäftsjahr 2024 durch einmalige Posten beeinträchtigt. Reorganisationseffekte in Höhe von 10,9 Mio. EUR hatten erneut einen wesentlichen Einfluss auf das EBITDA, fielen jedoch im Vergleich zum Vorjahr etwas niedriger aus.

Die Differenz zwischen dem EBITDA und dem den Anteilseignern des Mutterunternehmens zurechenbaren Konzernjahresüberschuss ist hauptsächlich auf Abschreibungen und Wertminderungen in Höhe von -28,3 Mio. EUR (Rückgang um 22,2 Mio. EUR ggü. Vorjahr von -50,5 Mio. EUR) zurückzuführen. Darin ist die nicht zahlungswirksame lineare Amortisierung erworbener Fondsverwalterverträge enthalten. Der den Aktionären der Muttergesellschaft zurechenbare Konzernjahresüberschuss lag wieder im positiven Bereich und belief sich auf 12,9 Mio. EUR (GJ 2023: -5,8 Mio. EUR).

Die AUM gingen im Vergleich zum Vorjahr um 1,5% auf 56,4 Mrd. EUR zurück, was hauptsächlich auf Bewertungseffekte zurückzuführen ist, die teilweise durch ein organisches Wachstum der AUM von 0,7 Mrd. EUR ausgeglichen wurde. Eigenkapitalinvestitionen in Infrastruktur standen besonders im Fokus und leisteten einen großen positiven Beitrag zum

gesamten Transaktionsvolumen, während einige der Immobilien-Teilsektoren weiterhin durch das Marktumfeld und in einigen Fällen durch strukturelle makroökonomische Veränderungen negativ beeinflusst wurden. PATRIZIA blieb ein aktiver Investment Manager für seine Kunden und verzeichnete ein Transaktionsvolumen („closed“) von 2,9 Mrd. EUR, davon 1,8 Mrd. EUR für Ankäufe und 1,1 Mrd. EUR für Verkäufe. Die starke Bilanz des Unternehmens unterstützte das Geschäft weiterhin durch strategische Co-Investitionen, vorübergehendes Warehousing und Seed-Investments.

Unsere AUM profitieren von deren hohen Qualität, der breiten Diversifizierung in Bezug auf Sektoren und Regionen und insbesondere von den zukunftsorientierten Anlagestrategien unserer internen Research- und Data Intelligence Abteilung sowie lokalen Teams vor Ort. Diese spiegeln unsere Wettbewerbsfähigkeit und die Stärke unserer Anlagestrategien für unsere Kunden wider, die weiterhin verantwortungsvoll mit Fremdkapital umgehen. Die Verschuldung in den verwalteten Fonds blieb mit einem durchschnittlichen Beleihungsauslauf (LTV) von 31,2% zum 31. Dezember 2024 gering.

In den letzten 40 Jahren hat das Unternehmen umfassende Erfahrung und ein fundiertes Wissen im erfolgreichen Umgang mit Marktzyklen aufgebaut. Wir sind davon überzeugt, dass wir dank unserer vertrauenswürdigen, langfristigen Kundenbeziehungen, unseres breiten Produktangebots, der Kombination aus lokaler Expertise und globaler Reichweite sowie unserer soliden Bilanz mit einer Nettoeigenkapitalquote von 68,6% und einer verfügbaren Liquidität von 118,2 Mio. EUR zum Jahresende 2024 in der Lage sein werden, die einzigartige PATRIZIA-Plattform zum Nutzen unserer Kunden und Aktionäre erfolgreich weiterzuentwickeln.

Die starke Bilanz von PATRIZIA ermöglicht es dem Unternehmen auch, seinen Aktionären eine verlässliche Dividendenpolitik mit steigenden Dividenden über Marktzyklen hinweg anzubieten. Gemeinsam mit dem Verwaltungsrat schlagen wir den Aktionären daher eine Dividende je Aktie von 0,35 EUR für das Geschäftsjahr 2024 vor, was einem Wachstum von 2,9% ggü. dem Vorjahr und der siebten Erhöhung der Dividende je Aktie in Folge entspricht.

Ziel und Vision

Seit Jahrzehnten folgen wir den goldenen Regeln des Investmentmanagements: Kunden aufmerksam zuhören, Markttrends verfolgen und prognostizieren sowie einen wertsteigernden Einsatz von Mitarbeitern, Prozessen und Ressourcen. Gemeinsam mit unseren Kunden verwirklichen wir unseren Unternehmenszweck: „Building smarter communities and sustainable futures“.

Wir verwalten Vermögenswerte in allen Immobiliensektoren und im Infrastruktursektor, wobei unsere DNA in den Immobiliensektoren „Living“ und „Value Add“ entstanden ist. Städte bestehen jedoch nicht nur aus Immobilien wie Häusern, Geschäften und Büros. Sie sind durch intelligente Infrastrukturen für Mobilität, Verkehr, Konnektivität, Energie, Wasser und soziale Angebote miteinander verbunden. Um eine ausgesprochen nachhaltige Zukunft zu schaffen, ist daher ein integrierter Ansatz erforderlich, der Immobilien und Infrastruktur miteinander verbindet.

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

Wir können auf eine über 40-jährige Erfolgsgeschichte zurückblicken, wenn es darum geht passende und smarte Lösungen im Bereich Real Assets für unsere Kunden zu finden und unsere Plattform weiterzuentwickeln, um unser Angebot zukunftssicher zu machen. Wir verfügen über eine breite Palette diversifizierter Flaggschiff-Fonds, bieten aber auch Möglichkeiten für sektorspezifische Anlagestrategien, um Werte für unsere Kunden zu maximieren. Unser Ziel ist es, die Gemeinschaften, in denen wir tätig sind, zu stärken, mit Nachhaltigkeit als Schlüsselement bei der Schaffung und Verwaltung von Investitionen für künftige Generationen.

Im Jahr 2024 haben wir einen großen Schritt in Richtung eines unserer vier Nachhaltigkeitsziele gemacht. Zum ersten Mal haben wir in allen bewerteten Modulen eine Fünf-Sterne-Bewertung der Principles for Responsible Investment (PRI) erhalten. Das Ziel wurde ein Jahr früher erreicht, als wir angestrebt hatten. Auch im Jahr 2025 werden wir uns bemühen, diese Einstufung erneut zu erhalten. Wir werden diesen Erfolg als Ansporn nutzen, um die drei anderen Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie weiter zu verwirklichen.

Ausblick

Was wir jetzt tun, um PATRIZIA in einer Welt im Wandel zukunftssicher zu machen, ist von entscheidender Bedeutung. Die globale geopolitische Lage wird wahrscheinlich ein Thema bleiben, das genau beobachtet werden muss und sich auch in 2025 auf die Märkte für Real Assets auswirken könnte. Das Konjunkturpaket der deutschen Regierung, das umfangreiche Infrastrukturinvestitionen vorsieht, könnte Chancen bieten, sich aber gleichzeitig auch auf die langfristigen Renditen von Anleihen auswirken, die von unseren Kunden als Alternative zu Investitionen in Real Assets aufmerksam verfolgt werden. Wir werden uns auf die Dinge konzentrieren, die wir kontrollieren können. Das beginnt bei unseren Kundenlösungen und unserer Einstellung zu neuen Marktopportunitäten. 2025 wird entscheidend sein, um die Basis für unseren Wachstumspfad auf mehr als 100 Mrd. EUR an AUM bis 2030 zu legen. Es wird für uns wegweisend sein, mit der richtigen Einstellung in diesen neuen Zyklus einzutreten.

Wir haben die richtige Strategie, die richtigen Produkte und qualifizierte Mitarbeiter, die unseren Unternehmenszweck „Building smarter communities and sustainable futures“ verwirklichen. Jetzt ist es an der Zeit, unsere Fundraising-Aktivitäten wieder zu verstärken. Wir werden unsere Anstrengungen darauf konzentrieren, neue attraktive und skalierbare Investitionsmöglichkeiten für unsere Kunden zu schaffen. Kritischer Erfolgsfaktor wird sein, einen ersten Beweis für unsere Fähigkeit zu erbringen, unseren ehrgeizigen Wachstumsplan umzusetzen, insbesondere angesichts der sich aufhellenden Marktbedingungen. Wir werden uns auf die fünf Wachstumsbereiche konzentrieren, die im Mittelpunkt unseres Wachstumsziels für die AUM bis 2030 stehen und freuen uns darauf, die Umsetzung unseres Wachstumsziels im neuen Investitionszyklus voranzutreiben. Indem wir in jedem unserer Wachstumsbereiche Ergebnisse liefern, können wir stärkere Synergien über unser gesamtes Produktportfolio erzielen und so attraktivere Investitionsmöglichkeiten mit ansprechenden Risiko-Rendite-Profilen für unsere Kunden schaffen.

Wir gehen davon aus, dass sich die Wachstumsdynamik fortsetzen wird und sich der Wunsch der Kunden nach Investitionen in Real Assets in der zweiten Hälfte des Jahres 2025 wieder verstärken wird. Der Bewertungsdruck auf Real Assets dürfte sich verlangsamen. Insgesamt rechnen wir für 2025 mit einer weiteren Stabilisierung, bei der Immobilienwerte wieder stärker von der Mietentwicklung als von steigenden Zinssätzen getrieben werden. Der Eintritt in ein günstigeres Zinsumfeld wird das Risiko-Ertrags-Verhältnis erhöhen – insbesondere bei Real Assets. Wir erwarten daher, dass die AUM unter den genannten Rahmenbedingungen am Ende des Jahres 2025 in einer Bandbreite zwischen 58,0 - 62,0 Mrd. EUR liegen werden.

Im Jahr 2025 werden wir unsere Produktivität weiter steigern, um die Leistung des Unternehmens zu verbessern. Dies erfordert ein moderates Wachstum der Umsatzerlöse und einen verstärkten Fokus auf Kosteneffizienz. Daher konzentrieren wir unsere Bemühungen auf die weitere Verbesserung der internen Prozesseffizienz, der Kostenquoten und der wiederkehrenden Profitabilität. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2025 ein EBITDA in einer Bandbreite zwischen 40,0 - 60,0 Mio. EUR, was einer EBITDA Marge in der Bandbreite zwischen 15,2 - 20,8% entspricht.

Wir möchten uns bei Ihnen, unseren hart arbeitenden und leidenschaftlichen Mitarbeitern, unseren Aktionären, unseren Kunden und Geschäftspartnern, für Ihr Vertrauen, Ihre Loyalität und Ihre Freundschaft bedanken. Wir freuen uns darauf, gemeinsam Chancen zu ergreifen und dabei unsere 40-jährige Erfahrung und unsere starken Überzeugungen zu nutzen.

Augsburg, den 7. April 2025

Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE

Dr. Asoka Wöhrmann
CEO

Martin Praum
CFO

James Muir
Head of Investment Division

Dr. Konrad Finkenzeller
Head of Client Division

Wolfgang Egger
Founder

Bericht des Verwaltungsrats

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

Das Geschäftsjahr 2024 war erneut von einem herausfordernden makroökonomischen Umfeld und geopolitischen Spannungen geprägt. In makroökonomischer Hinsicht behielten die Zentralbanken in der ersten Jahreshälfte eine restriktive Geldpolitik bei, die das Wirtschaftswachstum bremste, wobei der Schwerpunkt stark auf der Eindämmung der Inflation lag, bevor in der zweiten Jahreshälfte mit der Lockerung der Zinssätze begonnen wurde. Die geopolitischen Spannungen verschärften sich, was die wirtschaftliche Unsicherheit und Volatilität weiter erhöhte. Der Klimawandel und die Energiewende spielten für unsere Kunden weiterhin eine Schlüsselrolle, verloren jedoch an den internationalen Kapitalmärkten an Aufmerksamkeit. Für PATRIZIA hatten das Zinsumfeld sowie die allgemeine Marktunsicherheit weiterhin erhebliche Auswirkungen auf die operative Leistung der Gesellschaft. Dennoch nimmt die Investitionstätigkeit der Kunden langsam zu und die Marktaktivität gegen Ende des Jahres deutet darauf hin, dass Kapital in den Sektor der Real Assets umgeschichtet wird. Dies dürfte sich positiv auf die Fähigkeit von PATRIZIA auswirken, das Geschäft in Zukunft auszubauen.

PATRIZIAS operative Performance in 2024

Im Jahr 2024 wurde das Geschäft von PATRIZIA aufgrund des anhaltenden Gegenwinds am Markt immer noch durch die insgesamt geringe Bereitschaft zu Investitionen in Real Assets beeinträchtigt. Dennoch bot PATRIZIA seinen Kunden Zugang zu neuen Investitionsmöglichkeiten und zeigte in unsicheren Zeiten insgesamt eine gute Widerstandsfähigkeit der Plattform, was durch die gut diversifizierten Assets under Management (AUM) in den Bereichen Immobilien und Infrastruktur, die internationale Präsenz und die gut etablierten langfristigen Kundenbeziehungen unterstützt wurde. Obwohl der Verwaltungsrat feststellte, dass die Produktivität und die Kostenstrukturen gestärkt wurden, war er mit der Gesamtleistung im Jahr 2024 nicht zufrieden. Er wies die Geschäftsführung an, die Leistung der Gesellschaft durch die Konzentration auf zusätzliche Verbesserungen der Effizienz interner Kontrollprozesse, der Kostenquoten und der wiederkehrenden Profitabilität weiter zu verbessern.

PATRIZIAS Strategie 2030

Im Juli 2024 kündigte PATRIZIA eine angepasste Strategie und das Ziel an, bis 2030 ein smart Real Asset Player mit einem verwalteten Vermögen von mehr als 100 Mrd. EUR zu werden. PATRIZIA hat sich vorgenommen, der bevorzugte Investment Manager für ihre Kunden zu werden, indem sie sich auf fünf wichtige Wachstumsbereiche konzentriert: Wohnen, Value-add-Strategien, Re-Infra & Smart City Solutions, europäische Infrastrukturinvestitionen und seine unabhängige Plattform Advantage Investment Partners. PATRIZIA plant, ihre starke Position in Deutschland mit attraktiven Investitionsangeboten für Real Assets zu nutzen und international zu wachsen. Insbesondere durch das Angebot großer, skalierbarer und diskretionärer Flaggschiff-Fonds für Immobilien und Infrastruktur. Darüber hinaus strebt PATRIZIA die Entwicklung von „Re-Infra“ als neue Anlageklasse an, die Investitionen in Infrastruktur und Immobilien kombiniert. Der Verwaltungsrat hat diese Strategie geprüft und ihr zugestimmt.

PATRIZIA hat zum 1. August 2024 eine neue Organisationsstruktur eingeführt, um die aktualisierte mittelfristige Strategie effektiv umzusetzen. Anstelle des früheren Executive Committees (ExCo), das aus den geschäftsführenden Direktoren und den Leitern der wichtigsten Geschäftsfunktionen bestand, hat PATRIZIA nun seine Führungsgruppe neu organisiert, wobei die geschäftsführenden Direktoren das Group Executive Committee (GEC) bilden. Basierend auf dem neuen Ziel, der führende Anbieter für smarte Real-Asset-Lösungen zu werden, hat die Gesellschaft die Geschäftsverantwortung für alle Anlageklassen in der Investment- und Client Division integriert. Diese Divisionen sind nun im GEC jeweils durch geschäftsführende Direktoren vertreten. Die Investment Division ist für das Fondsmanagement, das Investmentmanagement und die Investmentstrategie und -research verantwortlich, während die Client Division für das globale Fundraising, das Kundenbeziehungsmanagement und das Produktportfolio von PATRIZIA zuständig ist. Der Verwaltungsrat hat die neue Struktur intensiv diskutiert und ihr zugestimmt, da sie mit der angepassten Strategie, den Anforderungen an die Kosteneffizienz und nicht zuletzt der Produktivität im Einklang steht.

Zusammensetzung von Verwaltungsrat und seinen Ausschüssen

Bis zur Hauptversammlung am 12. Juni 2024 bestand der Verwaltungsrat aus sieben Mitgliedern, nämlich Uwe H. Reuter, Wolfgang Egger, Jonathan Feuer, Axel Hefer, Marie Lalleman, Saba Nazar und Philippe Vimard. Ab dem 12. Juni 2024 bestand der Verwaltungsrat aus fünf Mitgliedern, nämlich Uwe H. Reuter, Wolfgang Egger, Jonathan Feuer, Saba Nazar und Dr. Asoka Wöhrmann. Wolfgang Egger und Dr. Asoka Wöhrmann fungieren auch als geschäftsführende Direktoren.

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

Die Mitglieder des Prüfungsausschusses im Berichtsjahr waren:

- Jonathan Feuer (Vorsitzender)
- Axel Hefer (bis 12. Juni 2024)
- Uwe H. Reuter

Die Mitglieder des Nominierungs- und Vergütungsausschusses im Berichtsjahr waren:

- Marie Lalleman (bis 12. Juni 2024 und während dieses Zeitraums auch als Vorsitzende)
- Wolfgang Egger (ab 12. Juni 2024 in der Rolle als Vorsitzender, zuvor als reguläres Mitglied)
- Dr. Asoka Wöhrmann (ab 12. Juni 2024)
- Uwe H. Reuter
- Philippe Vimard (bis 12. Juni 2024)

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 zum 12. Juni 2024 ein zweiter geschäftsführender Direktor zum Mitglied des Verwaltungsrats bestellt wurde. Dem Verwaltungsrat wurden regelmäßig Berichte über den Geschäftsverlauf vorgelegt. Alle zustimmungspflichtigen Geschäftsvorfälle wurden mit den geschäftsführenden Direktoren intensiv erörtert und – soweit erforderlich – die Zustimmung zugesagt. Die Mitglieder des Verwaltungsrats forderten die geschäftsführenden Direktoren auf, den Verwaltungsrat über alle wichtigen Punkte und Entwicklungen der Gesellschaft und des Konzerns zu informieren, und forderten darüber hinaus detaillierte Informationen zu spezifischen Themen an. Diese Anfragen wurden durch mündliche und schriftliche Berichte der geschäftsführenden Direktoren und leitenden Angestellten während der Sitzungen des Verwaltungsrats oder durch direkte Informationen an das betreffende Mitglied des Verwaltungsrats bei spezifischen Anfragen durchgeführt. Der Verwaltungsrat erörterte diese Berichte und diskutierte während der 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 persönlichem, virtuellem und schriftlichem Kontakt mit dem CEO, um aktuelle Informationen über die Geschäftsentwicklung zu erhalten. Der Verwaltungsrat hat sich auf der Grundlage der von den geschäftsführenden Direktoren vorgelegten Berichten und den erhaltenen weiteren Informationen über die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung informiert. Der Verwaltungsrat hat die Angemessenheit des eingerichteten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems geprüft und deren Wirksamkeit bewertet. Als Ergebnis seiner Prüfung und der Bewertung des Abschlussprüfers hat der Verwaltungsrat die geschäftsführenden Direktoren angewiesen, das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem einschließlich des risikoorientierten Liquiditätsmanagements mit Priorität zu verbessern.

Sitzungen

Im Berichtsjahr fanden insgesamt acht Sitzungen des Verwaltungsrats statt. Fünf Sitzungen fanden in Präsenzform und drei Sitzungen in virtueller Form statt.

Darüber hinaus fanden im Berichtsjahr insgesamt vier Sitzungen des Prüfungsausschusses und vier Sitzungen des Nominierungs- und Vergütungsausschusses statt. Der Prüfungsausschuss und der Nominierungs- und Vergütungsausschuss hielten alle Sitzungen in virtueller Form ab. 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 2024

	Verwaltungsrat		Prüfungsausschuss		Nominierungs- und Vergütungsausschuss	
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
Uwe H. Reuter	8/8	100%	4/4	100%	3/4	75%
Jonathan Feuer	8/8	100%	4/4	100%	n/a	n/a
Wolfgang Egger	8/8	100%	n/a	n/a	4/4	100%
Axel Hefer ¹	4/4	100%	2/2	100%	n/a	n/a
Marie Lalleman ¹	4/4	100%	n/a	n/a	2/2	100%
Saba Nazar	8/8	100%	n/a	n/a	n/a	n/a
Philippe Vimard ¹	4/4	100%	n/a	n/a	2/2	100%
Dr. Asoka Wöhrmann ²	4/4	100%	n/a	n/a	2/2	100%

¹ Axel Hefer, Marie Lalleman und Philippe Vimard waren Mitglieder bis 12. Juni 2024

² Dr. Asoka Wöhrmann ist Mitglied ab 12. Juni 2024

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 5. März 2024 befasste sich der Verwaltungsrat nach einem Bericht des Nominierungs- und Vergütungsausschusses mit Personalthemen, insbesondere mit ESG-Zielen für die geschäftsführenden Direktoren, eine Definition von Vergleichsgruppen als Benchmark für die Vergütung der geschäftsführenden Direktoren sowie eine Entscheidung über die langfristigen Anreize und die Aufschiebung von Boni für die ehemaligen Mitglieder des Vorstands und der geschäftsführenden Direktoren für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 sowie über Änderungen des Vergütungssystems für die geschäftsführenden Direktoren. Weitere Themen dieser Sitzung waren ein Bericht des Prüfungsausschusses, Berichte des CEO und des CFO einschließlich eines Updates zum Dawonia-Mandat, ein aktueller Bericht zur Geschäftsentwicklung von den Mitgliedern des Executive Committees, ein Bericht über das Risikomanagement, eine Präsentation des CEO über die Sichtweise des Managements zur zukünftigen Strategie der Gesellschaft, einschließlich der internen Initiative „Fit-for-Future“, eine Entscheidung über die Genehmigung des Abschlusses von Beherrschungsverträgen zwischen der Gesellschaft als beherrschendem Unternehmen und bestimmten Tochtergesellschaften, die Genehmigung der Tagesordnung für die bevorstehende Hauptversammlung sowie die Genehmigung der Erklärung zur Unternehmensführung. Darüber hinaus führte ein externer Berater einer internationalen Anwaltskanzlei eine Schulung zur Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (Corporate Sustainability Reporting Directive, CSRD) und zu den Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung durch.

Die Sitzung des Verwaltungsrats am 19. März 2024 war auch die Sitzung zur Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023, bei der die Wirtschaftsprüfer der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft über ihre Prüfungstätigkeiten für das Geschäftsjahr 2023 berichteten. Nach Prüfung des Jahresabschlusses 2023 und des Konzernabschlusses sowie des kombinierten Geschäftsberichts 2023 der Gesellschaft und des Konzerns hat der Verwaltungsrat den Jahresabschluss festgestellt und den konsolidierten Jahresabschluss 2023 genehmigt. Der Verwaltungsrat billigte außerdem den Abhängigkeitsbericht sowie den Vergütungsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023. Der Verwaltungsrat beschloss, dem Vorschlag der geschäftsführenden Direktoren zu folgen und den Aktionären der Gesellschaft die Ausschüttung einer Dividende von 0,34 EUR pro Aktie für das Geschäftsjahr 2023 vorzuschlagen. Darüber hinaus beschloss der Verwaltungsrat die Verlängerung des Mandats von Wolfgang Egger als geschäftsführender Direktor und seines entsprechenden Dienstvertrags.

Am 5. April 2024 fand eine außerordentliche Sitzung statt, in der die Mitglieder des Verwaltungsrats die Wahlvorschläge für die Bestellung von Mitgliedern des Verwaltungsrats sowie die Veränderungen der Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und die Wahlempfehlung des Verwaltungsrats an die Hauptversammlung diskutierten und beschlossen. Auf Empfehlung des Prüfungsausschusses schlug der Verwaltungsrat der Hauptversammlung vor, die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Prüfer des Jahresabschlusses und des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 zu bestellen.

Am 11. Juni 2024 fand eine weitere ordentliche Sitzung statt, in der die Mitglieder des Verwaltungsrats über die Geschäftsentwicklung der Gesellschaft informiert wurden, einen Bericht des CEO sowie einen Managementbericht zu aktuellen Themen aus dem Bereich des CFO einschließlich Risikomanagement, IT, Fondsbewertungen, Fondsverwaltung sowie die jüngsten Finanzzahlen aus dem ersten Quartal 2024 und eine Nachbesprechung des Prüfungsprozesses für das Geschäftsjahr 2023 erhielten. Nach einem Bericht des Nominierungs- und Vergütungsausschusses beschlossen die Mitglieder des Verwaltungsrats die individuellen Ziele sowie die Unternehmensziele für den Short Term Incentive Plan 2024 der geschäftsführenden Direktoren und auch die KPI-Ziele für den Long Term Incentive Plan 2024 für die geschäftsführenden Direktoren (mit Ausnahme der Ziele für die EBITDA Marge, die zum 11. Juni 2024 noch von der Festlegung der Mittelfristplanung abhing) und die geänderte Bonusauszahlung und vorzeitige Auszahlung von Phantom Shares für das Geschäftsjahr 2023 für das ehemalige Mitglied des Vorstands Karim Bohn. Schließlich analysierten die Mitglieder des Verwaltungsrats in dieser Sitzung das Ergebnis der Selbstbeurteilung für das Geschäftsjahr 2023.

Im Anschluss an die Hauptversammlung und die Wahl der Mitglieder des Verwaltungsrats fand am 12. Juni 2024 eine zusätzliche Sitzung statt, in der der Verwaltungsrat über die Wahl des Vorsitzenden und des stellvertretenden Vorsitzenden des Verwaltungsrats, die Zusammensetzung des Prüfungsausschusses und des Nominierungs- und Vergütungsausschusses, die Bestimmung des Prüfungsexperten und des Rechnungslegungsexperten sowie über entsprechende Veränderungen in der Geschäftsordnung des Verwaltungsrats beschloss. Schwerpunkt dieser Sitzung war eine ausführliche Diskussion über die zukünftige Strategie der Gesellschaft und den mittelfristigen Plan. Darüber hinaus informierte der General Counsel in dieser Sitzung über aktuelle regulatorische Themen.

Am 9. Juli 2024 fand eine virtuelle Sitzung statt, in der der Verwaltungsrat die Strategie 2030 der Gesellschaft sowie die Mittelfristplanung verabschiedete. Teil der zukünftigen Strategie ist ein überarbeitetes operatives Zielmodell, das die Ernennung zusätzlicher geschäftsführender Direktoren beinhaltet. In diesem Zusammenhang diskutierten die Mitglieder des Verwaltungsrats über die Ernennung interner Kandidaten für diese neuen Positionen sowie über deren Vergütung. Der Verwaltungsrat ernannte Dr. Konrad Finkenzeller (Head of Client Division), James Muir (Head of Investment Division) und Martin Praum (CFO) mit Wirkung zum 1. August 2024 zu geschäftsführenden Direktoren.

Am 24. September 2024 hielt der Verwaltungsrat eine weitere ordentliche Sitzung ab. Erster Tagesordnungspunkt war ein Bericht von James Muir (Head of Investment Division & geschäftsführender Direktor) sowie Dr. Konrad Finkenzeller (Head of Client Division & geschäftsführender Direktor) über die aktuelle Geschäftsentwicklung mit besonderem Schwerpunkt auf Fundraising und Fondsmanagement. Es folgten ein Bericht des Prüfungsausschusses, eine Diskussion über die Konsequenzen der Prüfungsfeststellungen und ein Bericht über eine mögliche Steuerforderung. Martin Praum (CFO) informierte über die aktuellen Finanzdaten und Christoph Glaser (COO) berichtete über die jüngsten Entwicklungen im Bereich der Immobilienverwaltung sowie über den aktuellen Stand des Dawonia-Mandats. Nach einem Bericht des Nominierungs- und Vergütungsausschusses beschloss der Verwaltungsrat aktualisierte Ziele für den LTIP 2024 für die geschäftsführenden Direktoren unter Berücksichtigung der EBITDA-Ziele, die sich aus dem kürzlich genehmigten Mittelfristplan ergeben, sowie die Zuteilung entsprechender LTIP-Prämien für das Geschäftsjahr 2024. Nach der kürzlichen Ernennung von Dr. Konrad Finkenzeller, James Muir und Martin Praum wurden die STI-Ziele für diese neuen geschäftsführenden Direktoren festgelegt. Da die Ernennung dieser neuen Positionen auch zu Veränderungen im Aufgabenbereich von Dr. Asoka Wöhrmann und Christoph Glaser führte, wurden auch die STI-Ziele für diese geschäftsführenden Direktoren angepasst. Darüber hinaus beschloss der Verwaltungsrat in der Sitzung einen geänderten Earn-out-Mechanismus, der den Verkäufern des kürzlich erworbenen Infrastrukturbereichs angeboten werden soll. Der Verwaltungsrat erörterte den Status eines Prozessfehlers in einem komplexen Steuerverfahren auf Fondsebene und dessen mögliche Auswirkungen auf PATRIZIA.

In der letzten Sitzung des Berichtsjahres am 12. Dezember 2024 legte der Verwaltungsrat den Schwerpunkt auf die aktuelle Finanzlage der Gesellschaft und das Budget für das Geschäftsjahr 2025, das im Anschluss an einen Bericht des CFO erörtert wurde. Der CFO berichtete darüber hinaus über eine routinemäßige Prüfung der BaFin über den Jahresabschluss 2023 und den erhaltenen Fragenkatalog, der auch Fragen zur Bilanzierung der Whitehelm Akquisition enthält. Es folgten ein Managementbericht des CEO sowie Berichte über die Geschäftsentwicklung von James Muir und Dr. Konrad Finkenzeller über ihre Verantwortungsbereiche sowie ein Bericht über die Fondsperformance und das Lebenszyklusmanagement von Fonds. Weitere Themen der Sitzung waren Berichte zu den Themen Risikomanagement, Compliance, interne Revision und anhängige Rechtsstreitigkeiten sowie ein Bericht des Prüfungsausschusses. Darüber hinaus befasste sich der Verwaltungsrat mit Personal- und Vergütungsthemen, darunter die Nachfolgeplanung für den Verwaltungsrat, die Zielsetzung für den Frauenanteil im Verwaltungsrat, bei den geschäftsführenden Direktoren und in den beiden Führungsebenen unterhalb der geschäftsführenden Direktoren. Das Vergütungssystem, das im Geschäftsjahr 2025 für die geschäftsführenden Direktoren gelten soll, wurde aktualisiert, um die Gewichtung zwischen Unternehmens- und individuellen Zielen für die kurzfristige Incentivierung zu verändern, ESG-Ziele für kurzfristige und langfristige Incentivierung aufzunehmen und eine neue Richtlinie

zum Aktienbesitz für die geschäftsführenden Direktoren einzuführen. Auf Wunsch der Mitglieder des Verwaltungsrats teilte ein externer Investment-Spezialist seine Sicht auf PATRIZIA aus der Perspektive eines Aktionärs mit. Während dieser Sitzung genehmigte der Verwaltungsrat auch den Rücktritt von Christoph Glaser von seiner Funktion als geschäftsführender Direktor.

Der Prüfungsausschuss befasste sich regelmäßig mit der vierteljährlichen finanziellen Leistung der Gesellschaft, der Überprüfung der Jahres- und Quartalsabschlüsse, der Überprüfung der regelmäßigen Aktualisierungen der Prognose für das Geschäftsjahr, der Prognose der Liquidität, dem Themengebiet der Trendanalyse, den Erträgen und der Umsetzung der CSRD-Berichterstattung. Darüber hinaus befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem Wahlvorschlag und der Beauftragung des Abschlussprüfers sowie der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers, der Festlegung der Schwerpunkte für die Prüfung der Finanzberichte, der Überwachung der Rechnungslegungsprozesse und der Prüfung des Jahresabschlusses und des Vergütungsberichts. Darüber hinaus befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem Compliance-Management der Gesellschaft, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionsystems sowie mit der Qualität der Abschlussprüfung und der vom Abschlussprüfer zusätzlich erbrachten Leistungen. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses stand in regelmäßigem Kontakt mit dem Abschlussprüfer.

Der Nominierungs- und Vergütungsausschuss befasste sich mit dem Vergütungsbericht, den personellen Veränderungen im Bereich der geschäftsführenden Direktoren und des Verwaltungsrats, der Vergütung der Mitglieder des ehemaligen Vorstands und der geschäftsführenden Direktoren, einschließlich des Vergütungssystems und der Festlegung der variablen Vergütung für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie der Festlegung der Unternehmens- und individuellen Leistungsziele für die variable Vergütung für das Geschäftsjahr 2024. Ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeit lag in der Vorbereitung der Nachfolgeplanung für die geschäftsführenden Direktoren sowie der Vorbereitung von Beschlüssen über Dienstverträge ehemaliger Mitglieder des Vorstands und derzeitiger geschäftsführender Direktoren.

Weitere Beschlüsse, Interessenskonflikte & Fortbildungen

Soweit erforderlich, hat der Verwaltungsrat auch Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst. Diese betrafen unter anderem Entscheidungen über die Ernennung von geschäftsführenden Direktoren und deren Dienstverträge, Vergütungsbestandteile, den Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2023 und das Budget für das Geschäftsjahr 2025.

Die Doppelfunktion von Wolfgang Egger und Dr. Asoka Wöhrmann als Mitglied des Verwaltungsrats und gleichzeitig als geschäftsführender Direktor könnte möglicherweise zu einem Interessenkonflikt führen, der sich jedoch im Berichtsjahr nicht konkret manifestiert hat. Dennoch haben Wolfgang Egger und Dr. Asoka Wöhrmann nicht an den Diskussionen und Beschlüssen des Verwaltungsrats teilgenommen und werden dies auch in Zukunft nicht tun, wenn aufgrund ihrer Rolle als geschäftsführende Direktoren ein persönlicher Interessenkonflikt besteht. Darüber hinaus sind dem Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2024 keine potenziellen Interessenkonflikte bekannt.

Die Gesellschaft unterstützt die Mitglieder des Verwaltungsrats bei der notwendigen Aus- und Weiterbildung für ihre Aufgaben, z.B. bei Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen oder der kapitalmarktspezifischen Governance-Anforderungen. Während der Sitzung am 5. März 2024 erhielt der Verwaltungsrat eine Schulung zur neuen Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und zu den Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung, die von einem externen Rechtsberater durchgeführt wurde. Der Verwaltungsrat wurde regelmäßig über relevante Kapitalmarktentwicklungen informiert, außerdem berichtet der General Counsel der Gesellschaft über neue Regulierungsthemen im Rahmen von Sitzungen des Verwaltungsrats. Für neue Mitglieder des Verwaltungsrats gibt es einen Einarbeitungsprozess.

Corporate Governance

Der Verwaltungsrat hat die Erklärung zur Unternehmensführung am 9. April 2025 auf der Website der PATRIZIA unter <https://ir.patrizia.ag/de/corporate-governance> veröffentlicht.

Am 5. März 2025 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 2024

Der nach den Regeln des HGB aufgestellte Jahresabschluss der PATRIZIA SE, der nach IFRS aufgestellte Konzernabschluss (jeweils unter Einbeziehung der Buchführung), der zusammengefasste Lagebericht (einschließlich der Nichtfinanziellen Konzernerkklärung, die mit begrenzter Sicherheit geprüft wurde) sowie der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 wurden von der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk (zunächst ohne ESEF-Prüfungsurteil) versehen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats der PATRIZIA SE haben die genannten Unterlagen und die Prüfungsberichte der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft im Vorfeld der Bilanzsitzung erhalten. Die geschäftsführenden Direktoren und die verantwortlichen Wirtschaftsprüfer haben dem Verwaltungsrat in der Bilanzsitzung am 9. April 2025 die Ergebnisse der Prüfung erläutert und ergänzende Auskünfte erteilt. Darüber hinaus haben die geschäftsführenden Direktoren in dieser Sitzung die Abschlüsse der PATRIZIA SE und des Konzerns erläutert. Im Rahmen des Jahresabschlusses erörterte der Verwaltungsrat mit der Geschäftsführung und dem Abschlussprüfer die erfolgten Anpassungen in der Rechnungslegung für die Vorjahre. Der Konzern hat zusammen mit dem Wirtschaftsprüfer die bedingte Kaufpreiszahlung („earn-out“) der Whitehelm Akquisition im Geschäftsjahr 2024 neu gewürdigt. PATRIZIA kommt nach Neueinschätzung des IFRS 3.B55 zur Schlussfolgerung, dass es sich bei diesem Kaufpreisbestandteil nicht um eine bedingte Gegenleistung, sondern um eine bedingte Entgeltvereinbarung handelt. Die sich daraus ergebenden Anpassungen hat der Konzern für die Vorjahre entsprechend vorgenommen.

Im Rahmen des Prüfungsprozesses überprüft der Abschlussprüfer die internen Kontrollsysteme und berichtet dem Verwaltungsrat über seine Einschätzung. Der Verwaltungsrat hat sich der Beurteilung des Abschlussprüfers hinsichtlich des konzernweiten rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und Risikomanagementsystems angeschlossen. Als Ergebnis der Beurteilung des Abschlussprüfers und seiner eigenen Prüfung hat der Verwaltungsrat die Geschäftsleitung beauftragt, das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem, einschließlich des risikoorientierten Liquiditätsmanagements, mit Priorität zu verbessern.

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 Konzernerkklärung für das Geschäftsjahr 2024, 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 2024 ist damit festgestellt. Der Verwaltungsrat wird den Aktionären auf Basis des Vorschlags der geschäftsführenden Direktoren der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende je Aktie von 0,35 EUR vorschlagen. Dies ist die siebte Dividendenerhöhung in Folge, was einem Wachstum von 2,9% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Vorschlag berücksichtigt die anhaltend starken Bilanzkennzahlen der Gesellschaft. 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 2024 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 bedürft 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 zur Verfügung gestellt und dem Verwaltungsrat vorgelegt und erläutert. Der Verwaltungsrat hat gegen den Abhängigkeitsbericht und die darin enthaltene Schlusserklärung der geschäftsführenden Direktoren keine Einwände erhoben.

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 der Gesellschaft in einem schwierigen Umfeld beigetragen.

Augsburg, 9. April 2025

Für den Verwaltungsrat der PATRIZIA SE



Uwe H. Reuter
Vorsitzender

Die PATRIZIA Aktie

Kennzahlen der PATRIZIA Aktie

		2024	2023	2022
Börsenkurse				
Höchst	EUR	9,09	12,38	20,95
Tiefst	EUR	6,89	7,03	6,99
Jahresschlusskurs	EUR	7,90	8,20	10,36
Kursentwicklung	%	-3,66	-20,85	-49,46
Marktkapitalisierung zum 31.12.	Mrd. EUR	0,7	0,8	1,0
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag¹				
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag ¹	EUR	469.716	718.745	895.747
Durchschnittlicher Aktienumsatz pro Tag ¹	Stück	62.694	78.430	74.997
Jährlicher Aktienumschlag ²		0,17	0,22	0,21
Ausgegebene Aktien zum 31.12.	Stück	92.351.476	92.351.476	92.351.476
Ausstehende Aktien zum 31.12.	Stück	86.228.868	85.844.433	86.175.357
Eigene Aktien zum 31.12.	Stück	6.122.608	6.507.043	6.176.119
Ergebnis je Aktie unverwässert (IFRS)				
Ergebnis je Aktie unverwässert (IFRS)	EUR	0,15	-0,07	0,08
Ergebnis je Aktie verwässert (IFRS)				
Ergebnis je Aktie verwässert (IFRS)	EUR	0,15	-0,07	0,08
Dividende je Aktie				
Dividende je Aktie	EUR	0,35	0,34	0,33

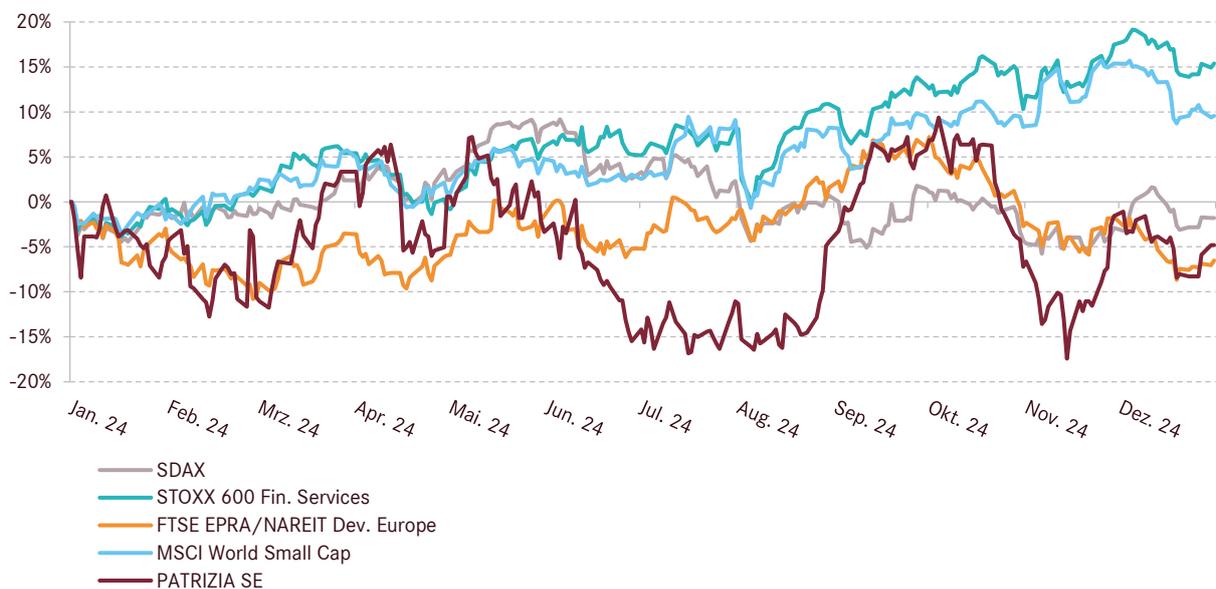
¹ Alle deutschen Börsenplätze

² Quotient aus Aktienumsatz/Aktienbestand bezogen auf die durchschnittlich ausgegebenen Aktien (2024: 92.351.476 Stück; 2023: 92.351.476 Stück; 2022: 92.351.476 Stück)

Das Jahr 2024 war von einem starken Aufschwung in weiten Teilen des Aktienmarktes gekennzeichnet, der vor allem durch geldpolitische Maßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) und des Federal Reserve Systems (FED) ausgelöst wurde, die durch die Stabilisierung der Inflationsraten seit dem Sommer 2023 bedingt waren. Der deutsche Leitindex DAX überschritt erstmals die Marke von 20.000 Punkten und beendete das Jahr 2024 mit einem Plus von 18,8%, nachdem er in 2023 bereits um 20,3% gestiegen war. Im Gegensatz dazu konnten die deutschen Small- und Mid-Cap-Aktienindizes diesem starken Aufwärtstrend nicht folgen. Nach einer erheblichen Volatilität im zweiten und vierten Quartal beendeten der SDAX das Jahr mit einem Rückgang von 1,8% und der MDAX mit einem Rückgang von 5,7%. Auch PATRIZIAS Benchmark-Indizes zeigten eine sehr gemischte Performance. Der STOXX 600 Financial Services Price Index legte um 15,4% zu, während der FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index im Laufe des Jahres um 6,5% zurückging.

Die PATRIZIA Aktie startete 2024 mit einem Kurs von 7,85 EUR, erreichte im August ihr Tief bei 6,89 EUR und im Oktober ihren Höchststand bei 9,09 EUR. Der Schlusskurs am 31. Dezember 2024 lag bei 7,90 EUR, bei 92.351.476 ausgegebenen Aktien und einer Marktkapitalisierung von 730 Mio. EUR. Durchschnittlich wurden an allen deutschen Börsenplätzen täglich 62.694 PATRIZIA Aktien gehandelt. Dies entspricht einem Rückgang des Volumens um 20,1% (2023: 78.430 Aktien/Tag) im Vergleich zum Vorjahr und einem jährlichen Aktienumschlag von 17,2% (2023: 21,7%).

Entwicklung der PATRIZIA Aktie im Vergleich zu verschiedenen Indizes



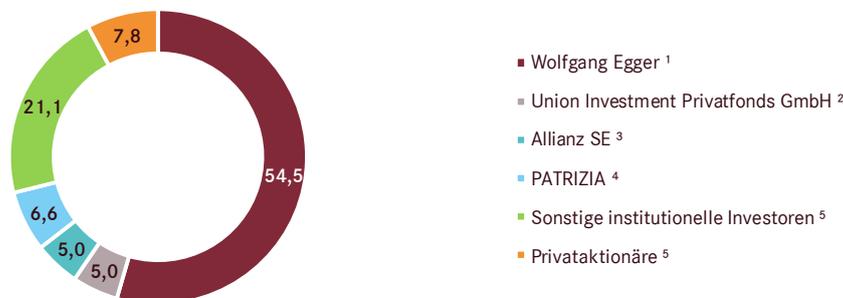
Dividendenausschüttung

Im Jahr 2024 wurde für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende in Höhe von 0,34 EUR pro Aktie in bar ausgezahlt, was einer Steigerung von 3,0% zum Vorjahr entspricht. Der Bilanzgewinn nach HGB in Höhe von 261,6 Mio. EUR wurde teilweise zur Auszahlung der Dividende genutzt und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen. Mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2024 kam es zu einer Barauszahlung von Dividenden in Höhe von 29,3 Mio. EUR an die dividendenberechtigten Aktien. Basierend auf der Dividende pro Aktie überstieg die Gesamtsumme der Dividende den angepassten IFRS-Konzernjahresüberschuss 2023 in Höhe von -5,8 Mio. EUR, der den Anteilseignern des Mutterunternehmens zusteht. Die Dividende wurde am 17. Juni 2024 ausbezahlt. Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2024 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 168,9 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,35 EUR je Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Dies ist die siebte Dividendenerhöhung in Folge, was einem Wachstum der Dividende je Aktie um 2,9% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

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 mit einem Anteil von 54,47% zum Jahresende 2024. Davon wird die große Mehrheit durch First Capital Partner GmbH gehalten. Gemäß der Stimmrechtsmitteilungen haben sowohl die Union Investment Privatfonds GmbH als auch die Allianz SE ihren Anteil im Jahr 2024 unverändert beibehalten. PATRIZIA SE hielt zum 31. Dezember 2024 einen eigenen Bestand von 6,63%. Die restlichen Aktien wurden zu 21,13% von institutionellen Investoren und 7,79% von privaten Aktionären gehalten.

PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2024 | nach Aktionärsgruppen | Angabe in %



¹ Davon wird die Mehrheit durch First Capital Partner GmbH gehalten

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

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 werden proaktiv und transparent Informationen über die Geschäftsentwicklung und alle wichtigen Ereignisse der Gesellschaft geliefert. Zusätzlich zu zahlreichen physischen Meetings fanden auch in diesem Jahr wieder einige Meetings als Videokonferenzen statt. Das Team nahm auch an zahlreichen internationalen Finanzkonferenzen teil und führte zahlreiche persönliche Gespräche mit Analysten und Investoren.

Die Aktie der PATRIZIA SE wird regelmäßig von acht Analysten nationaler und internationaler Banken bewertet. Zum Ende des Jahres 2024 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 2024 von 7,50 EUR (ODDO BHF) bis 11,00 EUR (Kepler Cheuvreux) pro Aktie und das durchschnittliche Kursziel lag bei 9,58 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 für 2025 sowie der Analystenkonsens zu Leistungskennzahlen 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 Managementholding 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. Wird nachfolgend von „Gesellschaft“ gesprochen, ist die Muttergesellschaft PATRIZIA SE gemeint, wird über das „Unternehmen“ berichtet, ist der gesamte Konzern gemeint.

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

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

1 Geschäftsmodell

Unternehmensprofil

Die PATRIZIA ist ein führender unabhängiger europäischer Real Asset Investment Manager¹ mit 887 Mitarbeitern (FTE) zum 31. Dezember 2024 und ist an 26 Standorten (31.12.2023: 28 Standorte) weltweit aktiv. Das Kerngeschäft des Unternehmens ist das Investmentmanagement von Real Assets. Es bietet mehr als 500 institutionellen und mehr als 6.500 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.

Organisation

PATRIZIA wird von einem internationalen und erfahrenen Führungsteam geleitet. Das Unternehmen ist seit August 2024 in fünf verschiedene Geschäftsbereiche unterteilt, die alle Geschäftsbereiche von PATRIZIA verwalten. Jeder Geschäftsbereich hat eine vergleichbare Struktur mit dedizierten Funktionen für den jeweiligen Geschäftsbereich auf globaler Ebene und in allen Regionen. Um die globale Geschäftsstrategie besser auf die Besonderheiten und regulatorischen Anforderungen regionaler Märkte abzustimmen, hat das Unternehmen die Verantwortung für die regionale Steuerung an einzelne geschäftsführende Direktoren übertragen.



¹ Der Ausschuss hat in seiner derzeitigen Struktur nur beratende Funktion, da die Mehrheit seiner Mitglieder abhängige Direktoren sind. Weitere Einzelheiten finden Sie in der Geschäftsordnung des Verwaltungsrats unter <https://ir.patrizia.ag/de/corporategovernance>.

¹ Quelle: IREI Global Investment Managers, veröffentlicht im Mai 2024 (letzter verfügbarer Stand). Die Rangliste basiert auf den Assets under Management.

Produkte und Dienstleistungen

Das Angebot von PATRIZIA reicht von Real Assets Fonds, maßgeschneiderten Kundenlösungen, Global Partner-Lösungen (Multi-Manager), 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 für ihre Kunden an. Investoren erhalten eine „Rundum-Lösung“, die Dienstleistungen aus der gesamten Wertschöpfungskette von Real Asset-Investments abdeckt. Aus diesem Angebot können auch einzelne Bausteine ausgewählt werden.

Die Beschreibung soll die Offenlegungspflicht gemäß ESRS 2 40 a) ii), iii) erfüllen und die Beschreibung in der Nichtfinanziellen Konzernklärung in Abschnitt 4 des Geschäftsberichts 2024 ergänzen.

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

Das Produktangebot umfasst ein breites Portfolio von Immobilien- und Infrastrukturanlagen. Die Bandbreite der Anlageklassen im Immobilienbereich reicht von Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien bis hin zu Hotels und Pflegeheimen. 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. Als Bestandteil des Produktangebots verwaltet das Unternehmen Eigenkapital- und Fremdkapital-Investitionen in Infrastrukturanlagen.

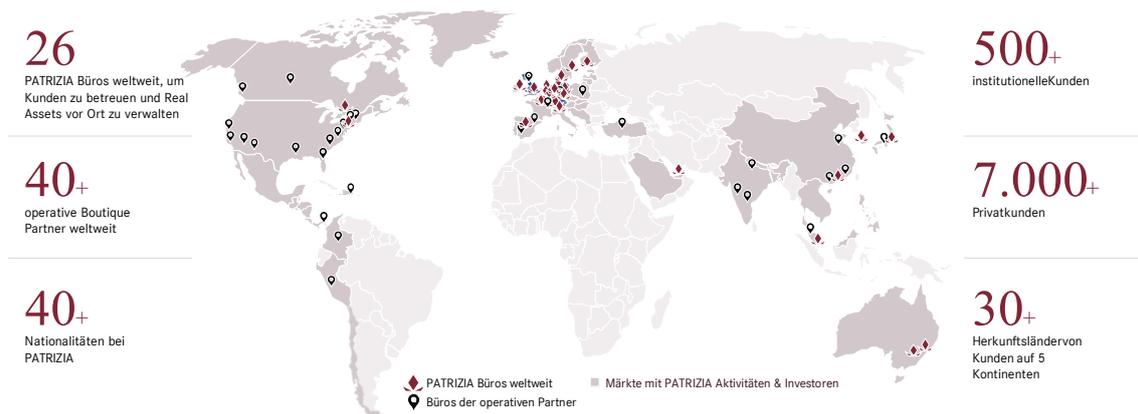
Darüber hinaus bietet PATRIZIA ihren Kunden einen breiten Zugang zu Multi-Manager-Produkten, um in von Dritten verwaltete Immobilien, globale Infrastruktur- und Private-Equity-Fonds in Europa, Asien und Amerika investieren zu können. PATRIZIA führt dieses Geschäft unter den Marken PATRIZIA Global Partners (PGP) und Advantage Investment Partners (AIP).

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

PATRIZIAS regionale Plattformen decken 26 Standorte weltweit ab, um Kunden zu betreuen und Real Assets vor Ort zu verwalten

Globale Reichweite & lokale Präsenz

PATRIZIA bietet Investitionslösungen mit globaler Reichweite und Investment-Opportunitäten



Kunden und regionale Plattformen

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

PATRIZIA strebt eine vertrauensvolle und verlässliche Partnerschaft mit Geschäftspartnern und erfolgreiche Investitionen 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 belief sich das von Kunden eingeworbene Eigenkapital im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 1,0 Mrd. EUR (2023: 0,5 Mrd. EUR). Die offenen Eigenkapitalzusagen, die für Kundeninvestitionen zur Verfügung stehen beliefen sich zum 31. Dezember 2024 auf 1,3 Mrd. EUR.

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 2024 26 PATRIZIA Büros, um Kunden vor Ort zu betreuen und Real Assets zu verwalten. Die gesamte Anzahl der Mitarbeiter (Kopfzahl in Personen) belief sich am 31. Dezember 2024 auf 921. In den weiter unten aufgeführten Übersichten und Statistiken sind 12 Mitarbeiter (10,6 FTE) von Advantage Investment Partners aufgrund der begrenzten Datenverfügbarkeit nicht enthalten, sodass sich die Angaben auf eine gesamte Mitarbeiterzahl von 909 (Kopfzahl in Personen) beziehen. Die geografische Verteilung der Mitarbeiter (Kopfzahl) nach Ländern zum 31. Dezember 2024 war wie folgt: 539 in Deutschland, 173 im Vereinigten Königreich, 53 in Luxemburg und 144 an anderen Standorten.

Die Beschreibung soll die Offenlegungspflicht gemäß ESRS 2 40 a) i.) erfüllen und die Beschreibung in der Nichtfinanziellen Konzernklärung in Abschnitt 4 des Geschäftsberichts 2024 ergänzen.

PATRIZIA ist in allen ihren Märkten mit eigenen Niederlassungen 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 für die Kunden relevanten Transaktionen. Dadurch ist PATRIZIA in der Lage, attraktive Investitionsmöglichkeiten in nahezu allen Anlageklassen sowie Risikoprofilen im Immobilien- und Infrastrukturbereich 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 und halten die Investments, die in den Fonds enthalten sind.

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 im Mittleren Osten, Australien, Singapur, Hongkong, Japan, Südkorea, den USA und Kanada geknüpft. Der bestehende Kundenstamm in Deutschland und im übrigen Europa wird ebenfalls weiter ausgebaut. Ziel ist es, mit den internationalen Kunden eine ähnlich langfristige und stabile Beziehung aufzubauen, wie sie die PATRIZIA bereits mit ihren bestehenden, überwiegend deutschen Investoren pflegt.

Transitorische Megatrends, die das Geschäft der PATRIZIA beeinflussen

Im aktuellen Branchenumfeld befindet sich PATRIZIA am Scheideweg tiefgreifender Veränderungen und agiert in einer Welt im Wandel, die die Art und Weise, wie Real Assets genutzt 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, 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** 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 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 Verwaltungsgebühren, die durch Investment Management Dienstleistungen generiert werden, sowie leistungsabhängige Gebühren und Transaktionsgebühren, die durch den Erwerb und Verkauf von Vermögenswerten im Auftrag von Kunden generiert werden. Umsatzerlöse aus Co-Investments und gelegentliche Mieterlöse aus Vermietung von auf der Bilanz gehaltenen Assets tragen zu den Umsatzerlösen bei, wenn auch in einem geringeren Umfang.

PATRIZIA strukturiert, platziert und verwaltet Fondsvehikel für Kunden. Der überwiegende Teil dieser Fonds wird ohne Eigenkapitalbeteiligung der PATRIZIA aufgelegt. Das Unternehmen erzielt stabile und wiederkehrende Einnahmen in Form von Verwaltungsgebühren für die Verwaltung von Assets und Projektentwicklungen im Kundenauftrag. 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 2024 56,4 Mrd. EUR (2023: 57,3 Mrd. EUR). Umsatzerlöse in Form von Transaktionsgebühren werden durch Bewegungen bei den Assets under Management generiert, die durch den Erwerb und den Verkauf von Vermögenswerten im Auftrag von Kunden verursacht werden. Zudem erhält PATRIZIA leistungsabhängige Gebühren, wenn definierte individuelle Renditeziele von Fonds oder Assets überschritten werden.

PATRIZIA investiert zudem selektiv das verfügbare eigene Kapital in Partnerschaft mit ihren institutionellen Kunden in Form von langfristigen Co-Investments. Auf diese Weise generiert PATRIZIA Gebühren und zusätzliche Beteiligungsergebnisse und ermöglicht es den Aktionären von PATRIZIA, direkt an der Wertentwicklung des zugrunde liegenden Portfolios von Real Assets zu partizipieren, wenn auch nur zu einem begrenzten Teil. 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 rund 0,5 Mrd. EUR ihres eigenen Kapitals (zu Anschaffungskosten) in moderat dimensionierte und gut diversifizierte Co-Investments, Seed-Investments oder das Warehousing von Assets mit einer beabsichtigten kurzen Haltedauer investiert, die in die verwalteten Fonds des Unternehmens eingebracht werden sollen. Weitere Details zu diesen Co-Investments finden sich in der Kapitalallokation in Kapitel 5.4.3.

Wertschöpfungskette

Die **vorgelagerte** Wertschöpfungskette von PATRIZIA umfasst Aktivitäten und Inputs, die für den Erwerb von Immobilien- und Infrastrukturanlagen erforderlich sind und es PATRIZIA ermöglichen, als Investmentmanager tätig zu sein. Die vorgelagerte Wertschöpfungskette stellt die notwendigen Ressourcen und Informationen für das Management potenzieller Investitionen bereit.

Zu den Hauptakteuren der vorgelagerten Wertschöpfungskette gehört eine umfangreiche Bandbreite von Investoren, die ihr Kapital zur Verfügung zu stellen, das von PATRIZIA für die Investition in Vermögenswerte genutzt wird und anschließend von ihr verwaltet werden. Marktforschung und -analyse spielen eine entscheidende Rolle, indem sie Daten über Markttrends, Immobilienwerte und Wirtschaftsindikatoren sammeln und analysieren, um potenzielle Investitionsmöglichkeiten zu ermitteln. Die Standortauswahl und der Erwerb umfassen die Identifizierung und den Erwerb geeigneter Immobilien, ein Prozess, der eine gründliche Due Diligence, rechtliche Verhandlungen, behördliche Genehmigungen und die Sicherstellung der Finanzierung umfasst.

Die **nachgelagerte** Wertschöpfungskette umfasst die Einbindung und Verwaltung der erworbenen Vermögenswerte, um Werte für die Kunden der PATRIZIA und somit auch für PATRIZIA zu schaffen. Dazu gehören die Leistungsüberwachung, die Entwicklung von Vermögenswerten und die Umsetzung von Strategien zur Maximierung der Rendite. Die Akteure der nachgelagerten Wertschöpfungskette sollen sicherstellen, dass PATRIZIA alle verwalteten Vermögenswerte effektiv verwalten, die Kundenzufriedenheit aufrechterhalten und die regulatorischen Anforderungen erfüllen kann.

Eine Schlüsselphase ist das Immobilienmanagement, bei dem PATRIZIA sicherstellen will, dass umfassende Dienstleistungen für die Vermögenswerte vorhanden sind. Immobilienverwalter überwachen den täglichen Betrieb und sollen sicherstellen, dass die Vermögenswerte gut gepflegt werden, effizient funktionieren und die Anforderungen der Mieter erfüllen. Zu diesen Dienstleistungen gehören auch Initiativen zur Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Zur nachgelagerten Wertschöpfungskette gehört auch die Entwicklung von Marketingstrategien, um Mieter anzuziehen, und die Suche nach Immobilienverwaltern, die Aufgaben wie Instandhaltung und Vermietung überwachen.

Mieter und Endnutzer sind eine weitere wichtige Komponente, da PATRIZIA Marketingstrategien entwickelt, um sie oder potenzielle Käufer zu überzeugen. Dieser Prozess umfasst die Aushandlung von Mietbedingungen, die Verwaltung der Mieterfluktuation und die Optimierung der Belegungsquoten. Die Bandbreite der Mieter reicht von Bewohnern von Wohnungen bis hin zu Nutzern von Gewerbe- und Industrieflächen. Das Asset Management konzentriert sich auf die Steigerung des Vermögenswerts durch strategische Initiativen wie Renovierungen, Nachrüstungen, Neupositionierung von Immobilien zur Anpassung an die Marktanforderungen, Erhalt von Nachhaltigkeitszertifizierungen und Umsetzung von Energieeffizienzprogrammen.

Je nach Vermögensplan können Bau-, Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahmen folgen, die darauf abzielen, das Potenzial des Vermögenswerts zu maximieren. Diese Phase umfasst die Beauftragung von Bauunternehmern, Architekten, Ingenieuren und Stadtplanern, die Einholung von Genehmigungen bei den örtlichen Behörden, die Zusammenarbeit mit den örtlichen Gemeinden und die Bewertung von Materialien oder Nachrüstungsverfahren. Compliance und Nachhaltigkeit sind Schlüsselfaktoren, da PATRIZIA sicherstellen möchte, dass die Vermögenswerte Umweltstandards und -vorschriften erfüllen, während nachhaltige Praktiken in den Entwicklungs- oder Nachrüstungsprozess integriert werden, um die Umweltauswirkungen zu minimieren.

Kunden und Investoren werden durch detaillierte Leistungsberichte auf dem Laufenden gehalten, mit dem Ziel Transparenz darüber zu schaffen, ob die Vermögenswerte die erwarteten Renditen erzielen und damit die Informationsbedürfnisse der Investoren zu erfüllen. Schließlich umfassen die Verkaufs- und Verkaufsstrategien die Verwaltung des Verkaufs von Vermögenswerten mit dem Ziel, die Rendite zu maximieren. Dazu gehören die strategische Zeitplanung, die Nutzung von Netzwerken zur Suche nach geeigneten Käufern und die Zusammenarbeit mit Immobilienkäufern, Maklern und Juristen. Potenzielle Gewinne aus dem Verkauf von Vermögenswerten können im Investitionszyklus reinvestiert werden und bieten den Investoren weitere mögliche Renditen.

Segmente

Die Segmente „Management Services“ und „Investments“ gliedert die Geschäftsfelder danach, ob PATRIZIA als Investmentmanager für seine Kunden agiert oder als Investor eigenes verfügbares Kapital investiert. Im Segment Management Services generiert PATRIZIA Gebühreneinnahmen für die vom Unternehmen gegenüber Kunden erbrachten Dienstleistungen. Im Segment Investments erzielt PATRIZIA Erträge aus Principal Investments, Co-Investments (exkl. Co-Investment in Dawonia GmbH), Seed Investments sowie vereinzelt Umsatzerlöse aus Vermietung von Assets im Zusammenhang mit Warehousing.

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.

Die Beschreibung soll die Offenlegungspflicht gemäß ESRS 2 40 b) erfüllen und die Beschreibung in der Nichtfinanziellen Konzernklärung in Abschnitt 4 des Geschäftsberichts 2024 ergänzen.

Konsolidierungskreis

Der PATRIZIA Konzern mit dem Mutterunternehmen PATRIZIA SE besteht aus 131 Tochterunternehmen, sechs at-equity Unternehmen und 19 Zweigniederlassungen von unwesentlicher Bedeutung. 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

PATRIZIA hat im Jahr 2024 eine neue mittelfristige Strategie vorgestellt. Das Unternehmen hat die Vision, der führende Manager für intelligente Real Assets-Lösungen zu werden und hat sich erstmalig ein langfristiges Wachstumsziel für die AUM gesetzt. Bis zum Jahr 2030 sollen die AUM auf mehr als 100 Mrd. EUR wachsen. Um dieses Wachstumsziel zu erreichen, hat das Unternehmen sechs strategische Prioritäten definiert:

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

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

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, Energy Transition und Living Transition, die sogenannten „DUEL“-Megatrends - bestimmen diese Veränderungen maßgeblich. Infolge dieser Megatrends erwartet das Unternehmen, dass die klare Grenze zwischen Immobilien und Infrastruktur mit der Zeit verschwimmen wird. Die Kombination von Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen wird gebündelt in einem Produktangebot ungenutztes Potenzial bieten, das sich zunächst im Bereich Smart City Solutions entfalten sollte.

Die Merkmale eines smart Real Asset Players

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. Gleichermaßen ist es von hoher Relevanz, diese Säulen weiterzuentwickeln, um das Unternehmen als smart Real Asset Player zu positionieren. „smart“ hat für PATRIZIA folgende Bedeutung:

s	}	sustainable	}	Wir investieren in nachhaltige Anlagen und innovative Lösungen, um mit umweltfreundlichen Projekten unser Ziel verwirklichen, nachhaltige und zukunftsfähige Communities aufzubauen.
m	}	market leading	}	Mit unserer soliden, unabhängigen und marktführenden Plattform werten wir den urbanen Raum auf, um unsere Städte und unsere Welt lebenswerter zu gestalten.
a	}	ambitious	}	Mit unserem Unternehmergeist ergreifen wir Chancen ohne zu zögern und pflegen ein dynamisches Umfeld, in dem außergewöhnliche Leistungen nicht nur gefördert, sondern auch erwartet werden.
r	}	resilient	}	Wir schmieden widerstandsfähige Wertschöpfungsketten. Unsere zukunftssichere Anlageplattform hält Marktunsicherheiten stand und nutzt neue Chancen – für Sicherheit und Wachstum unserer Kunden.
t	}	tech savvy	}	Dank unserer leistungsfähigen, integrierten Datenanalyse und unseres umfassenden Technologieverständnisses erkennen wir einzigartige Chancen frühzeitig und treiben Innovationen voran.

Die Beschreibung soll die Offenlegungspflicht gemäß ESRS 2 40 e) und f) erfüllen und die Beschreibung in der Nichtfinanziellen Konzernklärung in Abschnitt 4 des Geschäftsberichts 2024 ergänzen.

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

Weitere Verbesserung der Ertragsqualität

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

Das primäre mittelfristige Finanzziel der PATRIZIA ist die Erhöhung des Anteils der wiederkehrenden Verwaltungsgebühren aus den Assets under Management an den Gebühreneinnahmen insgesamt. 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, 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 durch Neugeschäftswachstum weiter zu steigern. Gleichzeitig will das Unternehmen seine Kostendisziplin durch Effizienzverbesserungen weiter steigern, mit dem Ziel, die operativen Kosten durch Marktzyklen hinweg durch wiederkehrende Verwaltungsgebühren zu decken. Dadurch möchte das Unternehmen die Profitabilität nachhaltig steigern und die finanzielle Stabilität und Flexibilität weiter verbessern.

Um diese grundlegenden Veränderungen in einer Welt im Wandel bestmöglich zu bewältigen und eine starke Grundlage für ein wiederbelebendes Wachstum zu schaffen, war das Jahr 2024 ein wichtiger Meilenstein bei der Anpassung der Strategie und Arbeitsweise des Unternehmens.

3 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren

3.1 Unternehmens- und Konzernsteuerung nach Segmenten

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

3.2 Unternehmens- und Konzernsteuerung anhand finanzieller Leistungsindikatoren

Die folgenden finanziellen Leistungsindikatoren hat PATRIZIA im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 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 im Sinne des DRS 20

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

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

Die AUM resultierend aus Investitionen in Immobilien umfassen den gesamten Marktwert aller vom Unternehmen oder den Fonds verwalteten Immobilien:

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

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

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

Im Zusammenhang mit Fund of Funds Strukturen stellen die AUM den gesamten Marktwert aller zugrunde liegenden Vermögenswerte innerhalb der von PATRIZIA verwalteten Fonds dar. Bei Investitionen in Fund of Funds wird in der Regel in ein Portfolio anderer Investmentfonds investiert und nicht unmittelbar in Wertpapiere oder Vermögenswerte. AUM, die in diesem Zusammenhang entstehen, werden auf der Grundlage des Nettovermögenswerts der zugrunde liegenden Fonds zuzüglich der Barmittel im Fonds berechnet.

Die Berechnung der AUM basiert in der Regel auf externen Bewertungsgutachten zum jeweiligen Stichtag. Für einzelne Produkte oder spezifische Plattformen (d.h. Dachfonds, Infrastruktur) werden die Zahlen des Vorquartals einschließlich einer Hochrechnung zum Stichtag verwendet. Die Komponente Barmittel/Liquidität spiegelt hauptsächlich das Vorquartal wider. Die daraus resultierende Unschärfe ist jedoch für das Gesamtergebnis nicht wesentlich (historisch betrachtet resultierte daraus eine Abweichung von weniger als 1%).

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

Darüber hinaus unterstützen folgende Rahmenparameter die Steuerung des Konzerns.

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 4.3 erläutert.

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

3.2.1 Unternehmens- und Konzernsteuerung anhand nichtfinanzieller Leistungsindikatoren

PATRIZIA legt großen Wert auf die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten, hat jedoch noch keine bedeutsamsten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren gemäß DRS 20 definiert. Das Unternehmen berichtet über die wichtigsten Parameter in Bezug auf wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte in der Nichtfinanziellen Konzernklärung in Abschnitt 4 des Geschäftsberichts.

PATRIZIA beabsichtigt, im Jahr 2025 nichtfinanzielle Leistungsindikatoren in die Konzernsteuerung aufzunehmen. Höchstwahrscheinlich werden die im überarbeiteten Vergütungssystem verwendeten nichtfinanziellen Leistungsindikatoren für diesen Zweck verwendet. Mit Wirkung zum 1. Januar 2025 (vorbehaltlich der Zustimmung der Aktionäre auf der

kommenden Hauptversammlung) hat das Unternehmen Nachhaltigkeitsziele in sein Vergütungssystem integriert. Das Vergütungssystem wird neben den finanziellen Zielen für den Short-Term Incentive Plan (STIP) und den Long-Term Incentive Plan (LTIP) auch einen ESG-Faktor enthalten.

Die Integration eines ESG-Faktors in den STI gilt ab dem 1. Januar 2025 auch für alle anderen Mitarbeiter und leitenden Angestellten von PATRIZIA. Der ESG-Faktor umfasst mehrere nichtfinanzielle Leistungskennzahlen, die ab dem Geschäftsjahr 2025 erfasst werden.

4 Nichtfinanzielle Konzernklärung

Allgemeine Informationen ESRS 2

Grundlagen für die Erstellung

BP-1 – Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärungen

Rahmen

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

Die nichtfinanzielle Konzernklärung wurde zur Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen nach §§315b bis 315c i.V.m. §289c-e HGB unter teilweiser Anwendung der Anforderungen der delegierten Verordnung (EU) 2023/2772, den European Sustainability Reporting Standards (ESRS), erstellt. Die nichtfinanzielle Konzernklärung wendet teilweise den ersten Satz der ESRS als Rahmenwerk an, da ESRS E1-5 und E1-6 nicht den Anforderungen entsprechen. Darüber hinaus werden die Angaben gemäß der delegierten Verordnung (EU) 2020/852 im Abschnitt „EU-Taxonomie“ beschrieben, der im Abschnitt „Umweltinformationen“ dieser nichtfinanziellen Konzernklärung enthalten ist. Die bei der Erstellung der nichtfinanziellen Konzernklärung verwendeten Daten und Annahmen stimmen mit den entsprechenden Finanzdaten überein, die für die Finanzberichterstattung im Geschäftsbericht 2024 verwendet wurden; sofern nicht anders angegeben.

Weitere Angaben, die sich aus anderen Rechtsvorschriften oder anderen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung ergeben, wurden berücksichtigt und sind in Abschnitt ESRS 2 BP-2 aufgeführt. Alle gemachten Angaben und dargestellten Kennzahlen beziehen sich auf Aktivitäten auf Konzernebene, einschließlich der Muttergesellschaft PATRIZIA SE, sofern nicht anders angegeben. Informationen über den Geschäftszweck, die Organisationsstruktur und die Geschäftsprozesse des Unternehmens finden Sie im Lagebericht, Abschnitt 1 „Geschäftsmodell“.

Die Nichtfinanzielle Konzernklärung des Konzerns wurde mit begrenzter Sicherheit gemäß ISAE 3000 (rev.) geprüft.

PATRIZIA hat den von der Europäischen Kommission verabschiedeten ESRS-Berichtsstandard für die nichtfinanzielle Konzernklärung 2024 angewendet und befolgt. Dies ist auf die wachsende Bedeutung der ESRS-Offenlegungspflicht und der Gesetzgebung zurückzuführen. Die Herleitung der ESRS-Themen und Informationen zu den Aspekten gemäß §289c Absatz 3 HGB finden Sie in der folgenden Tabelle.

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

Aspekt gemäß §289c Abs. 3 HGB	ESRS Berichtsstandard gemäß CSRD
Umweltbelange	Alle Umweltbelange finden Sie unten: <ul style="list-style-type: none"> • ESRS E1 – Klimawandel • ESRS E2 – Umweltverschmutzung • ESRS E3 – Wasser- und Meeresressourcen • ESRS E4 – Biologische Vielfalt und Ökosysteme • ESRS E5 – Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft
Arbeitnehmerbelange	Informationen zu Arbeitnehmerbelangen finden Sie unter ESRS S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens
Menschenrechte	Informationen zu Menschenrechten finden Sie unter ESRS S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens und ESRS S2 – Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette
Sozialbelange	Informationen zu allen Sozialbelangen finden Sie unter <ul style="list-style-type: none"> • ESRS S1 – Arbeitskräfte des Unternehmens • ESRS S2 – Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette • ESRS S3 – Betroffene Gemeinschaften • ESRS S4 – Verbraucher und Endnutzer
Korruptions- und Bestechungsprävention	Informationen zur Korruptions- und Bestechungsprävention finden Sie in G1 – Unternehmensführung
Sonstige Angelegenheiten	n/a

Konsolidierungskreis

Die Angaben in dieser nichtfinanziellen Konzernklärung beziehen grundsätzlich alle Unternehmen ein, die der Konzern beherrscht und entsprechen damit dem vollständigen Konsolidierungskreis, wie er auch dem Konzernabschluss zugrunde liegt. Der Berichtszeitraum stimmt mit dem Berichtszeitraum für den Abschluss des Konzerns überein. Der Konzernabschluss der PATRIZIA SE (von nun an PATRIZIA genannt) umfasst den Abschluss des Mutterunternehmens und der jeweiligen Tochterunternehmen, wie im Kapitel „2.1 Konsolidierungskreis“ des Geschäftsberichts beschrieben. Tochterunternehmen werden direkt oder indirekt vom Mutterunternehmen beherrscht und nach den Regeln der Vollkonsolidierung in den

Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus werden sechs Beteiligungen mittels der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

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

Darüber hinaus setzt PATRIZIA selektiv vorhandene Liquidität für Co-Investitionen, Seed-Investitionen oder Warehousing von Immobilien- und Infrastrukturanlagen und Fonds ein. Selbst wenn diese Investitionen nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden sie in die Berichterstattung über die Assets under Management (AUM) auf Fonds-/Anlageebene einbezogen. Sobald diese Investitionen nicht mehr in den Konzernabschluss einbezogen werden und nur noch die Ebene der Zielfonds erfasst wird, bleiben diese Vermögenswerte in der Berichterstattung über die Assets under Management auf Fonds-/Vermögensebene enthalten.

Aus Wesentlichkeitsgründen wird im weiteren Verlauf auf zusätzliche Angaben für assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden und gleichzeitig keine Platzierung auf Fondsebene angestrebt wird (z. B. EVANA AG oder Cognotekt GmbH) verzichtet. PATRIZIA hat in diesen Fällen als Minderheitsgesellschafter keine operative Kontrolle und betrachtet die nicht finanziellen Effekte aus der Geschäftstätigkeit dieser Beteiligungen als nicht wesentlich.

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

Informationen zur Nachhaltigkeit in Bezug auf AUM

Neben den wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen, die direkt mit PATRIZIA verbunden sind, hat die im Jahr 2023 durchgeführte und 2024 abgeschlossene doppelte Wesentlichkeitsanalyse auch indirekte Auswirkungen, Risiken und Chancen aufgedeckt, die sich aus den Assets under Management ergeben, die PATRIZIA im Auftrag ihrer Kunden verwaltet. Um diesen Erkenntnissen gerecht zu werden, berichtet PATRIZIA auch über wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen auf die im Auftrag von Kunden verwalteten Assets under Management, wenn sich die Ergebnisse der durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse nicht eindeutig auf PATRIZIA, sondern auf die verwalteten Vermögenswerte (Assets under Management, AUM) beziehen. Dies umfasst und übertrifft die aktuellen Anforderungen der CSRD und behandelt die Berichtsstandards für die Finanzindustrie nur in Anhang A ESRS E1 AR 46 b) der Delegierten Verordnung (EU) 2023/2772 der Kommission in Bezug auf die Daten zu Scope-3-THG-Emissionen. Das Unternehmen erkennt an, dass der Umfang der Berichterstattung auf der Ebene der Assets under Management durch die Veröffentlichung sektorspezifischer Standards, die noch von der EU implementiert werden müssen, beeinflusst werden kann. Daher kann PATRIZIA nicht ausschließen, dass die Veröffentlichung dieser sektorspezifischen Standards zu Veränderungen in der Berichterstattung auf der Ebene der Assets under Management führen kann.

Verwaltetes Vermögen, kategorisiert nach der Art der Anlageklasse zum 31. Dezember 2024

	Immobilienvermögen	Infrastrukturvermögen	Andere	Gesamte Assets under Management
Umfang	Individuelles Immobilienvermögen, das von PATRIZIA oder einer ihrer Tochtergesellschaften und Dawonia verwaltet wird	Nicht börsennotiertes Eigenkapital und Fremdkapital für Infrastruktur, börsennotierte Infrastruktur und Infrastruktur Multi-Manager	Risikokapitalinvestitionen und Dachfondsgeschäft	
Assets under Management in Mrd. EUR (in % der gesamten Assets under Management)	46,0 (82%)	7,7 (14%)	2,6 (4%)	56,4 (100%)

Wertschöpfungskette

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

den Interessengruppen, fundiertere Entscheidungen zu treffen, und unterstützt den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft.

Die vorgelagerte Wertschöpfungskette von PATRIZIA umfasst Aktivitäten und Inputs wie Marktforschungsanalysen, Kapitalbeschaffung, Networking und strategische Planungsaktivitäten, die erforderlich sind, um als effektiver Investmentmanager zu agieren und Immobilien- und Infrastrukturanlagen zu erwerben. Die Akteure der vorgelagerten Wertschöpfungskette stellen die erforderlichen Ressourcen und Informationen zur Bewertung potenzieller Investitionen für Kunden bereit. Die nachgelagerte Wertschöpfungskette umfasst die Assets under Management von PATRIZIA und umfasst die Einbindung und Verwaltung erworbener Vermögenswerte, um für die Kunden von PATRIZIA Werte zu schaffen. Dazu gehören die Überwachung der Leistung, die Entwicklung von Vermögenswerten und die Umsetzung von Strategien zur Erzielung von Renditen. Die nachgelagerten Akteure der Wertschöpfungskette stellen sicher, dass PATRIZIA alle Assets under Management effektiv verwalten, die Kundenzufriedenheit aufrechterhalten und die regulatorischen Anforderungen erfüllen kann. Die Wertschöpfungskette wird in den ESRS-Kapiteln E1 Klimawandel, S2 Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette, S3 Betroffene Gemeinschaften und G1 Unternehmensführung berücksichtigt und darüber berichtet. Aufgrund der Übergangsregelung wird PATRIZIA in anderen ESRS-Kapiteln nicht über die Kennzahlen der Wertschöpfungskette berichten. Alle Auswirkungen, Risiken oder Chancen im Zusammenhang mit der Wertschöpfungskette werden in den entsprechenden ESRS-Kapiteln näher erläutert, wobei in den ersten Absätzen angegeben wird, ob das ESRS-Thema vorgelagerte, nachgelagerte oder eigene Tätigkeiten abdeckt. Darüber hinaus gibt die Tabelle in Abschnitt ESRS 2 SBM-3 an, welche Impacts, Risks & Opportunities (IROs) die Wertschöpfungskette beeinflussen.

Transparenz

In der Nichtfinanziellen Konzernklärung wurden keine Angaben zum geistigen Eigentum, zum Know-how oder zu den Ergebnissen von Innovationen weggelassen. Ebenso wenig wurde PATRIZIA von der Offenlegung bevorstehender oder in Verhandlung befindlicher Entwicklungen befreit.

BP-2 - Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen

Zeithorizonte

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

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

Einschätzung der Wertschöpfungskette

Eine Zusammenfassung der Schätzungen finden Sie in den Quellen für die Verwendung von Schätzungen. PATRIZIA ist bei der Erstellung von Berichten über THG-Emissionen auf Daten angewiesen, die von Dritten bereitgestellt werden. Dies umfasst auch den Erhalt von Daten zu Reiseemissionen. Wenn keine tatsächlichen Lieferkettendaten verfügbar sind, wurden Annahmen auf der Grundlage der Ausgaben getroffen.

Quellen für Schätzungen und Ergebnisunsicherheiten

Für Vermögenswerte deren Daten vorliegen, werden die verarbeiteten Daten mit dem PATRIZIA ESG-Datenprozess, abgeglichen, der eine strenge Datenhierarchie vorsieht, bei der stets die aktuellen Daten priorisiert und nach Möglichkeit genutzt werden.

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

Da dies die erste Berichterstattung von PATRIZIA ist, die unter teilweiser Anwendung der CSRD-Verordnung erstellt wurde, gibt es Einschränkungen bei der Datengenauigkeit. Es ist beabsichtigt, die Qualität der Daten im Laufe der Zeit zu verbessern. Das Unternehmen bemüht sich nach Kräften, die Datenverfügbarkeit zu erhöhen, z. B. durch Maßnahmen auf Anlagenebene, einschließlich der Installation intelligenter Zähler und der Umsetzung "grüner" Mietverträge, sowie durch unternehmensweite Maßnahmen, einschließlich einer Überprüfung der ESG-Datenmanagementplattformen, der Zusammenarbeit mit Dienstleistern und der Zuweisung spezieller Ressourcen für die Datenverarbeitung. Die prognostizierten Daten werden bis zu den Jahren 2030 und 2050 dargestellt.

Quellen für die Verwendung von Schätzungen

Verbrauchsdaten und Berichterstattung über Treibhausgasemissionen	<ul style="list-style-type: none"> • PATRIZIA ist bei der Erstellung von Berichten über Treibhausgasemissionen auf Daten angewiesen, die von Dritten stammen, einschließlich des Erhalts von Daten zu Reiseemissionen • Wenn keine tatsächlichen Daten verfügbar sind, wurden Annahmen unter Verwendung der Ausgabenbasis verwendet • PATRIZIA ist auf Schätzungen angewiesen, wenn 100%-Daten nicht verfügbar sind. Die Schätzungen basieren auf der Verwendung von Vollzeitäquivalenten • Die verwendeten Emissionsfaktoren können sich auf die dargestellten Emissionen auswirken. PATRIZIA hat die verwendeten Emissionsfaktoren (hauptsächlich Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) und Internationale Energieagentur (IEA)) in Abschnitt E1 dargelegt. Ausführliche Informationen finden Sie in E1-6
---	---

Veränderungen bei der Erstellung oder Darstellung von Nachhaltigkeitsinformationen

Für den Berichtszeitraum 2024 hat PATRIZIA ihre Nichtfinanzielle Konzernklärung erstmalig nach den Anforderungen des ESRS strukturiert. Im Jahr 2023 wurde eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt und 2024 gemäß den Anforderungen des ESRS abgeschlossen, um wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen für die eigene Geschäftstätigkeit und die AUM der PATRIZIA zu identifizieren. Die folgende Nichtfinanzielle Konzernklärung enthält wesentliche neue Angaben und Kennzahlen wie sie im Rahmen des ESRS beschrieben werden, einschließlich Beschreibungen der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen sowie Richtlinien, Maßnahmen, Kennzahlen und Ziele zu deren Bewältigung.

Fehler in der Berichterstattung in früheren Zeiträumen

Es wurden keine Berichtsfehler für frühere Zeiträume festgestellt.

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

Die Nichtfinanzielle Konzernklärung enthält Elemente der Sustainable Development Goals (SDGs), die von PATRIZIA unterstützt werden, Informationen, die in Bezug auf die Taskforce for Climate-related Financial Disclosures (TCFD) dargestellt werden, sowie die Prinzipien des United Nations Global Compact (UNGC) und der Principles for Responsible Investment (PRI). Diese Informationen sind in der Nichtfinanziellen Konzernklärung klar gekennzeichnet.

PATRIZIA integriert neun SDGs in ihre Geschäftspraktiken und nutzt diese als Blaupause für ihre Nachhaltigkeitsstrategie. Diese SDGs überschneiden sich und sind gleichzeitig unterschiedlich. Details zu ihrer Einbindung in die Unternehmensstrategie finden Sie auf der Website des Unternehmens: [SDGs | PATRIZIA](#). Daher gibt es in der Nichtfinanziellen Konzernklärung keinen spezifischen Verweis auf die SDGs. Ein Verweis auf den TCFD-Bericht findet sich in ESRS E1. Verweise auf den UNGC finden sich im gesamten Bericht, insbesondere in ESRS S1 und S2. Obwohl dies im Geschäftsbericht von PATRIZIA nicht ausdrücklich erwähnt wird, sind die Grundsätze verantwortungsbewussten Investierens (PRIs) durchgehend integriert. Dies zeigt sich in der Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren von PATRIZIA und dem Bekenntnis zu den sechs Standards für verantwortungsbewusstes Investieren.

Einbeziehung durch Verweis

Um die Offenlegungspflichten in ESRS 2 SBM-1 (40a, b, e und f) zu erfüllen, gibt PATRIZIA Folgendes an und hat es durch Verweis aufgenommen: „Bitte beachten Sie den Abschnitt „Geschäftsmodell“ und „Strategie“ im Lagebericht.“

Governance

GOV-1 Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane und

GOV-2 Informationen und Nachhaltigkeitsaspekte, mit denen sich die Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens befassen

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

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat von PATRIZIA ist für die Festlegung, Überwachung, Umsetzung und Genehmigung der Geschäfts- und Nachhaltigkeitsstrategie des Unternehmens sowie für die Überwachung der Auswirkungen, Risiken und Chancen verantwortlich. Der Verwaltungsrat wird von den geschäftsführenden Direktoren über den Nachhaltigkeitsansatz von PATRIZIA, die Leistung und die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Rahmen der Überprüfung und Genehmigung der Nichtfinanziellen Konzernklärung informiert.

Der Verwaltungsrat von PATRIZIA besteht aus fünf Mitgliedern, vier Männern und einer Frau (20% – das Geschlechterdiversitätsverhältnis des Verwaltungsrats). Der Verwaltungsrat setzt sich aus zwei geschäftsführenden Direktoren und drei unabhängigen Mitgliedern zusammen, mithin sind 60% der Mitglieder des Verwaltungsrats unabhängig. Die Bandbreite des Alters des Verwaltungsrats liegt zwischen 55 und 69 Jahren. Drei Mitglieder des Verwaltungsrats sind Deutsche und zwei sind Briten, welche alle an diesen Orten wohnen. Vier der fünf Mitglieder des Verwaltungsrats verfügen über explizites Fachwissen und Fähigkeiten in Nachhaltigkeitsfragen (ESG-Fachwissen) und in Bezug auf die wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen von PATRIZIA. Ergänzende Informationen zu den Kompetenzen und Fähigkeiten der einzelnen Mitglieder finden sich in der Erklärung zur Unternehmensführung, die auf der PATRIZIA Website zugänglich ist: <https://ir.patrizia.ag/de/corporate-governance>. In diesem Dokument sind die Fähigkeiten des Verwaltungsrats in einer Qualifikationsmatrix dargestellt. Die Matrix umfasst Fachwissen in Bereichen wie ESG, M&A, Finanzen, Kapitalmarkt sowie Governance und Compliance, um nur einige zu nennen. Darüber hinaus haben die Verwaltungsratsmitglieder im Jahr 2023 an einer Schulung zum Thema Nachhaltigkeit teilgenommen.

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

Die Entsprechenserklärung, die Erklärung zur Unternehmensführung, die Geschäftsordnung und das Vergütungssystem sind Richtlinien dokumente, die der Verwaltungsrat unterzeichnet und die Auswirkungen, Risiken und Chancen widerspiegeln.

Prüfungsausschuss

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

Das Group Executive Committee (GEC)

Der Verwaltungsrat hat die übergreifende Verantwortung für die Umsetzung der Unternehmensstrategie an die geschäftsführenden Direktoren (nachfolgend zusammen auch das „Group Executive Committee“ bzw. „GEC“) delegiert, zu deren Aufgaben die Überwachung der ESG-Aspekte gehört, unterstützt durch ein ESG Committee, das Risikobewertungen und andere Aspekte der PATRIZIA-Nachhaltigkeitsagenda umsetzt. Das GEC bestand im Berichtszeitraum aus sechs geschäftsführenden Direktoren, die die Geschäftsbereiche des Unternehmens vertreten. Das GEC wird in seinen Sitzungen regelmäßig über wesentliche nachhaltigkeitsbezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen informiert, auch während des Berichtszeitraums. Alle Mitglieder des GEC verfügen über Fachwissen und Fähigkeiten in Nachhaltigkeitsfragen und/oder haben über ihre Berichtslinien Zugang zu solchem Fachwissen und solchen Fähigkeiten. Eine Übersicht über die Berichtslinien, die die individuellen Zuständigkeiten für Auswirkungen, Risiken und Chancen widerspiegeln, findet sich im Geschäftsverteilungsplan der geschäftsführenden Direktoren, der Teil der Geschäftsordnung der geschäftsführenden Direktoren ist. Das vollständige Dokument kann auf der PATRIZIA Website eingesehen werden: <https://ir.patrizia.ag/de/corporate-governance>. Die beiden folgenden Gremien umfassen Mitglieder des GEC und berichten an das GEC: das Business Leadership Team, das alle wichtigen Geschäftsfunktionen in der gesamten Wertschöpfungskette des Unternehmens vertritt, und das Global Operating Committee (OPCO), das alle wichtigen Interessengruppen für operative Aktivitäten vertritt, um eine unternehmensweite effiziente und effektive Plattform zu ermöglichen. Wie unten zu sehen ist, verfügen die geschäftsführenden Direktoren über eine Bandbreite an Verantwortlichkeiten und Fachwissen in verschiedenen Bereichen, wodurch sie die für PATRIZIA wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen abdecken.

Geschäftsverteilungsplan der geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE

Gültig ab dem 1. August 2024

Dr. Asoka Wöhrmann CEO Geschäftsführender Direktor	Christoph Glaser COO Geschäftsführender Direktor	Martin Praum CFO Geschäftsführender Direktor	James Muir Head of Investment Division Geschäftsführender Direktor	Dr. Konrad Finkenzeller Head of Client Division Geschäftsführender Direktor	Wolfgang Egger Founder Geschäftsführender Direktor
<ul style="list-style-type: none"> - Strategic Development of PATRIZIA SE - Corporate M&A - Capital Allocation & Investments - Communication - Human Resources - Collaboration with Board of Directors - Transformation & Business Development - Internal Audit - Legal - Region Deutschland, Österreich, Schweiz (DACH) 	<ul style="list-style-type: none"> - Operations Enablement & IT - Fund Services - Risk Management - Procurement & Services - Insurance - Compliance - Region Europa exkl. Deutschland, Österreich, Schweiz (DACH) 	<ul style="list-style-type: none"> - Performance Management - Corporate Finance (inkl. Treasury) - Corporate Reporting & Planning - Accounting - Tax - Investor Relations (inkl. Capital Markets Compliance) - Cost Management 	<ul style="list-style-type: none"> - Real Estate - Infrastructure - Investment Solutions - Investment Strategy & Research - Sustainability 	<ul style="list-style-type: none"> - Clients - Marketing - Products 	<ul style="list-style-type: none"> - Strategic Client Relationships - Capital Deployment Strategy - Region Asien-Pazifik (APAC)

Zum Stand des 31. Dezember 2024 sind die geschäftsführenden Direktoren gemeinsam für die Erfüllung der Nachhaltigkeitsziele verantwortlich. Diese sind Teil des allgemeinen Berichts- und Controllingprozesses. Die geschäftsführenden Direktoren sind für die Überwachung von Auswirkungen, Risiken und Chancen verantwortlich.

Die geschäftsführenden Direktoren sind alle männlich (0% weiblich). Fünf Mitglieder sind Deutsche und ein Mitglied ist Brite. Die Altersspanne der Mitglieder liegt zwischen 42 und 59 Jahren. Die Lebensläufe der GEC-Mitglieder (Stand: 31. Dezember 2024) sind auf der PATRIZIA Website zu finden: <https://www.patrizia.ag/de/unser-unternehmen/fuehrungsteam/>.

ESG Governance

Im Rahmen der neuen mittelfristigen Strategie von PATRIZIA wurden einige notwendige Anpassungen an der Organisationsstruktur vorgenommen, darunter eine umfassende Überprüfung der ESG-Governance von PATRIZIA in Bezug auf die Umsetzung wichtiger ESG-Prioritäten wie der Dekarbonisierung. Dieser Prozess umfasste regelmäßige Lenkungssitzungen, die anstelle der regulären Sitzungen des ESG Committee stattfanden und funktionsübergreifende Mitglieder aus dem gesamten Unternehmen zur Zusammenarbeit zusammenbrachten. Ein wichtiges Ergebnis der Überprüfung war die Entscheidung, die ESG-Governance-Struktur von PATRIZIA zu ändern und an die neue Struktur anzupassen, in der ESG relevante Entscheidungen auf Ebene der geschäftsführenden Direktoren getroffen werden, welche künftig von einem stärker operativ ausgerichteten ESG Council ab dem Jahr 2025 unterstützt werden sollen.

Im Jahr 2024 hat PATRIZIA weiterhin ein Rahmenwerk für ESG-KPIs verfolgt, in welchem nichtfinanzielle Kennzahlen auf Abteilungsebene festgelegt und nach Vereinbarung mit den Abteilungsleitern nachverfolgt wurden. Dazu gehörte auch die Berichterstattung an das Group Executive Committee.

Das ED&I Council

Das ED&I Council steuert die konzernweite Agenda von PATRIZIA zu allen Fragen der Gleichberechtigung, der Diversität und der Inklusion ("ED&I") und unterstützt das kontinuierliche Engagement der PATRIZIA für ED&I-Angelegenheiten. Es identifiziert aufkommende Markttrends und Investorenanforderungen in Bezug auf ED&I und fördert aktiv deren Umsetzung innerhalb der Organisation. Darüber hinaus ist das ED&I Council dafür verantwortlich, die Mitarbeiter der PATRIZIA über ED&I-Themen zu informieren und sicherzustellen, dass alle Mitarbeiter informiert und eingebunden sind. Das ED&I Council ist auch federführend bei der Entwicklung und Aktualisierung von Unternehmensrichtlinien und -praktiken, die mit der ED&I-Strategie von PATRIZIA übereinstimmen, und stellt sicher, dass diese Werte in der Unternehmenskultur verankert werden. Darüber hinaus beaufsichtigt das ED&I Council die Erstellung und Verbreitung von Berichten und Mitteilungen zu ED&I an Investoren und andere Stakeholder und sorgt so für Transparenz und Rechenschaftspflicht. In Abstimmung mit verschiedenen Abteilungen, einschließlich der Personalabteilung, der Rechtsabteilung und der Compliance-Abteilung, identifiziert das ED&I Council wichtige ED&I-Themen und unterstützt deren Umsetzung, um ein integratives und gerechtes Arbeitsumfeld in der gesamten Organisation zu fördern.

Das Sustainability Team

Das Sustainability Team ist in die Investment Division eingebettet, die von einem geschäftsführenden Direktor geleitet wird, wodurch die Aufsicht über nachhaltigkeitsbezogene Themen gewährleistet wird. Das Sustainability Team ist für die Entwicklung von Prozessen verantwortlich, die notwendig sind, um eine gute ESG-Performance von Unternehmen und Fonds im Vergleich zu den Nachhaltigkeitszielen der Unternehmen in den Assets under Management zu gewährleisten und die erfolgreiche Integration von ESG-Aspekten in den Anlageprozess sicherzustellen. Das Sustainability Team hat den geschäftsführenden Direktoren im Jahr 2024 Bericht erstattet. Das Sustainability Team berücksichtigt Auswirkungen, Risiken und Chancen bei der Überwachung der Nachhaltigkeitsstrategie von PATRIZIA. Dies zeigt sich darin, dass das Investment

Committee für potenzielle Transaktionen auf Fondsebene die obligatorische Genehmigung des Sustainability Teams einholen muss und ein Mitglied des Sustainability Teams vierteljährlich ein Update über alle aufgetretenen Nachhaltigkeitsrisiken im internen Risikomanagement System bereitstellen muss.

Zur Information: Der Zweck des Investment Committee besteht darin, Empfehlungen für das Transaktionsteam zu prüfen und zu genehmigen, einschließlich der damit verbundenen Due-Diligence-Prozesse und Investitionen. Diese Prüfung und Genehmigung ist ein entscheidender Bestandteil der Governance-Verfahren von PATRIZIA. Der Prüfungs- und Genehmigungsprozess des Investment Committee soll die konsequente Anwendung höchster Standards im gesamten globalen Geschäft von PATRIZIA sicherstellen. Darüber hinaus besteht ein wichtiges Ziel darin, die ESG-Aspekte potenzieller Transaktionen zu prüfen.

Nachhaltigkeitsstrategie

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

- Bis 2035 ein führender globaler Impact-Investor im Bereich Real Assets werden und einen bedeutenden Teil unserer Assets under Management in Impact Investments investieren.
- Ab 2025 führender nachhaltiger Investor in Real Assets mit einem konsistenten PRI-Fünf-Sterne-Rating werden.
- Ein bevorzugter Arbeitgeber im Bereich Real Assets sein, bei dem sich jeder einbezogen, vertreten und gleichwertig geschätzt fühlt.
- Bis 2040 oder früher den Net Zero Carbon Status für das gesamte Unternehmen und Real Assets-Portfolio erreichen, mit dem klaren Ziel, dies so schnell zu erreichen, wie es die externen Anforderungen und die aller Stakeholder erlauben.

GOV-3 Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

Im Dezember 2024 beschloss der Verwaltungsrat Veränderungen am Vergütungssystem der geschäftsführenden Direktoren, die ab dem 1. Januar 2025 in Kraft treten (vorbehaltlich der Zustimmung der Aktionäre auf der kommenden Hauptversammlung), und integrierte Nachhaltigkeitsziele in das Vergütungssystem. Das Vergütungssystem wird einen neuen ESG-Faktor neben den finanziellen Zielen für den Short-Term Incentive Plan (STIP) und einen neuen ESG-Faktor neben den finanziellen Zielen für den Long-Term Incentive Plan (LTIP) enthalten.

Der ESG-Faktor für den STIP soll mit einer Gewichtung von 10% in die Unternehmensziele einfließen, wodurch sich die Gewichtung der finanziellen Ziele innerhalb der Unternehmensziele von 100% im Jahr 2024 auf 90% im Jahr 2025 verringert.

Der ESG-Faktor für den LTIP soll mit einer Gewichtung von 15% in die Unternehmensziele einfließen, wodurch sich die Gewichtung der finanziellen Ziele innerhalb der Unternehmensziele von 100% im Jahr 2024 auf 85% im Jahr 2025 verringert.

Die Integration eines ESG-Faktors in die kurzfristige variable Vergütung gilt ab 2025 auch für alle anderen Mitarbeiter und leitenden Angestellten von PATRIZIA, basierend auf dem Leitmotiv, dass das Vergütungssystem der geschäftsführenden Direktoren dem System folgen soll, das für alle anderen Mitarbeiter und leitenden Angestellten von PATRIZIA eingeführt wurde.

GOV-4 - Erklärung zur Sorgfaltspflicht im Bereich der Nachhaltigkeit

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

Erklärung zur Sorgfaltspflicht

Kernelemente der Sorgfaltspflicht	Spezifisches ESRS zur Abbildung	Abschnitte der Nichtfinanziellen Konzernerklärung	Referenzseiten in der Nichtfinanziellen Konzernerklärung	
Verankerung der Sorgfaltspflicht in Governance, Strategie und	– ESRS 2 GOV-2	– ESRS 2 - 2. Governance	Seite 30	
	– ESRS 2 GOV-3	– ESRS 2 - 2. Governance	Seite 33	
	– ESRS 2 SBM-3	– ESRS 2 - 3. Strategie	Seite 41	
Einbindung der betroffenen Interessengruppen	– ESRS 2 GOV-2	– ESRS 2 - 2. Governance	Seite 30	
	– ESRS 2 SBM-2	– ESRS 2 - 3. Strategie	Seite 37	
	– ESRS 2 IRO-1	– ESRS 2 - 2. Governance	Seite 51	
	– ESRS 2 MDR-P	– ESRS E1 Klimawandel	– ESRS E1 Klimawandel	Seite 88
		– ESRS E2	– ESRS E2	Seite 90
		– ESRS E3 Wasser- und	– ESRS E3 Wasser- und	Seite 92
		– ESRS E4 Biologische Vielfalt und Ökosysteme	– ESRS E4 Biologische Vielfalt und Ökosysteme	Seite 96
		– ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	– ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	Seite 100
		– ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens	– ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens	Seite 103
		– ESRS S2 Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette	– ESRS S2 Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette	Seite 119
		– ESRS S3 Betroffene	– ESRS S3 Betroffene	Seite 129
		– ESRS S4 Verbraucher und	– ESRS S4 Verbraucher und	Seite 130
		– ESRS G1	– ESRS G1	Seite 134
Identifizierung und Bewertung der negativen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt	– ESRS IRO-1	– ESRS 2 - 2. Governance	Seite 51	
	– ESRS 2 SBM-3	– ESRS 2 - 3. Strategie	Seite 41	
Ergreifung von Maßnahmen gegen negative Auswirkungen auf Mensch und Umwelt	– ESRS 2 MDR-A	– ESRS E1 Klimawandel	Seite 84	
		– ESRS E2	Seite 90	
		– ESRS E3 Wasser- und	Seite 92	
		– ESRS E4 Biologische Vielfalt und Ökosysteme	Seite 96	
		– ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	Seite 100	
		– ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens	Seite 106	
		– ESRS S2 Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette	Seite 121	
		– ESRS S3 Betroffene	Seite 126	
Verfolgung der Wirksamkeit dieser Bemühungen	– ESRS 2 MDR-M	– ESRS E1 Klimawandel	Seite 86	
		– ESRS E2	Seite 91	
		– ESRS E3 Wasser- und	Seite 94	
		– ESRS E4 Biologische Vielfalt und Ökosysteme	Seite 97	
		– ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	Seite 100	
	– ESRS 2 MDR-T	– ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens	Seite 110	
		– ESRS E1 Klimawandel	Seite 86	
		– ESRS E2	Seite 91	
		– ESRS E3 Wasser- und	Seite 93	
		– ESRS E4 Biologische Vielfalt und Ökosysteme	Seite 97	
– ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	Seite 100			
– ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens	Seite 109			

GOV-5 - Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung

PATRIZIA begann mit der Erstellung des Nachhaltigkeitsberichts, nachdem die doppelte Wesentlichkeitsanalyse (engl. Double Materiality Assessment DMA) fertiggestellt und die Prüfer beauftragt worden waren. Das Sustainability Team holte Informationen von anderen internen PATRIZIA-Teams und auch aus der nachgelagerten Wertschöpfungskette ein und schrieb sie in Word-Dokumente. PATRIZIA schickte dann Word-Dokument-Entwürfe an die jeweiligen PATRIZIAner, um die Kapitel zu überprüfen und sicherzustellen, dass die Daten von mehr als einer Person überprüft und verifiziert wurden, um Fehler und Betrug zu verhindern. Diese internen Kontrollsysteme stellten auch die Vollständigkeit und Integrität der Daten in der Nachhaltigkeitsberichterstattung sicher und sorgten dafür, dass alle relevanten Daten erfasst und korrekt dargestellt wurden. PATRIZIA verfügte über keinen formellen Ansatz zur Risikobewertung in Bezug auf die Nachhaltigkeitsberichterstattung und identifizierte daher keine Risiken oder Strategien zur Risikominderung. Die folgende Tabelle zeigt die Teams, die jedes einzelne ESRS-Kapitel überprüft haben. Der vollständige Bericht wurde auch vom Prüfungsausschuss, dem CFO und dem Leiter der Investment Division (beide geschäftsführende Direktoren) geprüft.

Internes Kontrollsystem der nicht-finanziellen Berichterstattung

ESRS	Welches PATRIZIA-Team hat das ESRS-Kapitel überprüft?
ESRS 2	<ul style="list-style-type: none"> • Sustainability Team • Investor Relations • Group Reporting and Consolidation
ESRS E1	<ul style="list-style-type: none"> • Sustainability Team • Investor Relations
ESRS E2	<ul style="list-style-type: none"> • Sustainability Team • Investor Relations • Sustainable Transformation Infrastructure Team
ESRS E3	<ul style="list-style-type: none"> • Sustainability Team • Investor Relations • Sustainable Transformation Infrastructure Team
ESRS E4	<ul style="list-style-type: none"> • Sustainability Team • Investor Relations • Sustainable Transformation Infrastructure Team
ESRS E5	<ul style="list-style-type: none"> • Sustainability Team • Investor Relations • Sustainable Transformation Infrastructure Team • Real Estate Development Team
ESRS S1	<ul style="list-style-type: none"> • Sustainability Team • Investor Relations • Human Resources
ESRS S2	<ul style="list-style-type: none"> • Sustainability Team • Investor Relations • Compliance • Procurement and Services
ESRS S3	<ul style="list-style-type: none"> • Sustainability Team • Investor Relations
ESRS S4	<ul style="list-style-type: none"> • Sustainability Team • Investor Relations
ESRS G1	<ul style="list-style-type: none"> • Sustainability Team • Investor Relations • Accounting • Compliance

Strategie

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

Eine Beschreibung des Geschäftsmodells, einschließlich der angebotenen Produkte und Dienstleistungen, der Kunden und regionalen Plattformen, der Wertschöpfungskette, der Umsatzerlöse und Segmente sowie der Mitarbeiterzahl nach geografischen Gebieten finden Sie im Kapitel "Geschäftsmodell" im Lagebericht. Weitere Einzelheiten zur Konzernstrategie sind im gleichen Kapitel des Lageberichts zu finden.

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

Im Jahr 2023 führte PATRIZIA eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse durch und schloss diese 2024 ab. Dabei wurden der Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft, die Abschwächung des Klimawandels und das physische Klimarisiko als die wichtigsten Umweltauswirkungen, Risiken und Chancen ermittelt. Eine vollständige Übersicht ist in SBM-3 zu finden.

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

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

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

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

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

Die Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren von PATRIZIA bildet die Grundlage für den Ansatz der ESG-Integration und -Strategie. 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 Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren wird vom ESG-Committee verwaltet und gepflegt. Zu den wichtigsten Inhalten der Richtlinie gehören die Grundsätze für verantwortungsbewusstes Investieren von PATRIZIA, Unternehmensrichtlinien, spezifische Standards für Geschäftsbereiche und das Rahmenwerk für wirkungsorientiertes Investieren. Die Richtlinie erläutert die Aktivitäten der eigenen Betriebe und der nachgelagerten Wertschöpfungskette (Immobilien und Infrastruktur). PATRIZIA ist der Ansicht, dass die Einhaltung solider Grundsätze und die Aufrechterhaltung sich weiterentwickelnder Standards das Risiko mindert und sicherstellt, dass PATRIZIA weiterhin gesellschaftlichen Mehrwert und stabile langfristige finanzielle Erträge liefert. Die Richtlinie bezieht sich auf alle in ESRS E2, E3, E5, S3 und S4 aufgeführten IROs. Bei PATRIZIA spielt jeder Mitarbeiter eine Rolle bei der Anwendung der Grundsätze für verantwortungsbewusstes Investieren und trägt zu den Nachhaltigkeitszielen von PATRIZIA bei. Verantwortungsbewusstes Investieren ist ein Grundpfeiler der Unternehmenskultur von PATRIZIA und durchdringt sämtliche Prozesse, beginnend bei der Art und Weise, wie Teams aufgebaut werden, bis hin zur Analyse von Investitionen. Diese Richtlinie ist im internen Portal und für externe Aktionäre auch auf der Unternehmenswebsite zu finden. Dementsprechend enthält diese Richtlinie Verpflichtungen und Richtlinien, die für alle PATRIZIA-Mitarbeiter relevant sind, sowie zusätzliche Abschnitte, die speziell für einzelne Geschäftsbereiche innerhalb von PATRIZIA gelten, wie in der folgenden Tabelle dargestellt.

Anwendungsbereiche der Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren

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

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

Wie im Abschnitt „Wertschöpfungskette“ erwähnt, umfasst die Geschäftstätigkeit von PATRIZIA den Erwerb und die Verwaltung von Immobilien und Infrastrukturanlagen. Die vorgelagerte Wertschöpfungskette von PATRIZIA umfasst Aktivitäten und Vorleistungen, die für den Erwerb von Immobilien und Infrastrukturanlagen erforderlich sind und es PATRIZIA ermöglichen, ein effektiver Investmentmanager für seine Kunden zu sein. Die vorgelagerte Wertschöpfungskette stellt die notwendigen Ressourcen und Informationen für das Management potenzieller Investitionen bereit. Zu den Hauptinteressensträgern der vorgelagerten Wertschöpfungskette gehören die Anbieter von Investitionskapital, die mit einer breiten Bandbreite von Investoren zusammenarbeiten, um PATRIZIA das Kapital zur Verfügung zu stellen, das das Unternehmen für die Verwaltung und Investition in Fonds und Vermögenswerte benötigt. Marktforschung und -analyse spielen eine entscheidende Rolle, indem sie Daten über Markttrends, Immobilienwerte und Wirtschaftsindikatoren sammeln und analysieren, um potenzielle Investitionsmöglichkeiten zu ermitteln. Die Standortauswahl und der Erwerb umfassen die Identifizierung und den Erwerb geeigneter Immobilien, ein Prozess, der eine gründliche Due Diligence, rechtliche Verhandlungen, behördliche Genehmigungen und die Sicherstellung der Finanzierung umfasst.

Die nachgelagerte Wertschöpfungskette umfasst die Einbindung und Verwaltung der im Kundenauftrag erworbenen Vermögenswerte, um den Wert für PATRIZIA und die Kunden zu maximieren. Dazu gehören die Leistungsüberwachung, die Entwicklung von Vermögenswerten und die Umsetzung von Strategien zur Maximierung der Rendite. Die Akteure der nachgelagerten Wertschöpfungskette stellen sicher, dass PATRIZIA alle Assets unter Management effektiv verwalten, die Kundenzufriedenheit aufrechterhalten und die regulatorischen Anforderungen erfüllen kann.

Ein Schlüsselement der nachgelagerten Wertschöpfungskette ist das Asset Management, in dem PATRIZIA sicherstellt, dass umfassende Dienstleistungen für die Vermögenswerte vorhanden sind. Immobilienverwalter und Infrastrukturverwalter überwachen den täglichen Betrieb und stellen sicher, dass die Vermögenswerte gut instandgehalten werden, effizient funktionieren und den Anforderungen der Mieter entsprechen. Zu diesen Dienstleistungen gehören auch Initiativen zur Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Zur nachgelagerten Wertschöpfungskette gehört auch die Entwicklung von Marketingstrategien, um Mieter anzuziehen, und die Suche nach Immobilienverwaltern, die Aufgaben wie Instandhaltung und Vermietung überwachen.

Mieter und Endnutzer sind eine weitere wichtige Komponente, da PATRIZIA Marketingstrategien entwickelt, um sie oder potenzielle Käufer anzuziehen. Dieser Prozess umfasst die Aushandlung von Mietbedingungen, die Verwaltung des Mieterwechsels und die Optimierung der Belegungsquoten. Die Bandbreite der Mieter reicht von Bewohnern von Wohnungen bis hin zu Nutzern von Gewerbe- und Industrieflächen. Das Asset-Management konzentriert sich auf die Steigerung des Vermögenswerts durch strategische Initiativen wie Renovierungen, Nachrüstungen, Neupositionierung von Immobilien zur Anpassung an die Marktanforderungen, Erhalt von Nachhaltigkeitszertifizierungen und Umsetzung von Energieeffizienz- und Dekarbonisierungsmaßnahmen.

Je nach Vermögensplan können Bau-, Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahmen folgen, die darauf abzielen, das Potenzial des Vermögenswerts zu maximieren. Diese Phase umfasst die Beauftragung von Bauunternehmern, Architekten, Ingenieuren und Stadtplanern, die Einholung von Genehmigungen bei den örtlichen Behörden, die Zusammenarbeit mit den örtlichen Gemeinden und die Bewertung von Materialien oder Nachrüstungsverfahren. Compliance und Nachhaltigkeit sind Schlüsselfaktoren, da PATRIZIA sicherstellt, dass die Vermögenswerte Umweltstandards und -vorschriften erfüllen, während nachhaltige Praktiken in den Entwicklungs- oder Nachrüstungsprozess integriert werden, um die Umweltauswirkungen zu minimieren.

In Bezug auf die Ergebnisse, die Auswirkungen und den erwarteten Nutzen für die Stakeholder von PATRIZIA können Aktieninvestoren ein nachhaltiges Wachstum und eine verbesserte Marktposition erwarten, was potenziell zu Dividendenerträgen und einem Anstieg des Börsenkurses führen sollte. Mitarbeiter können Beschäftigungsmöglichkeiten, Entwicklung und Wachstum erwarten, und lokale Gemeinschaften können von Innovationen, sozial verantwortlichen Investitionspraktiken und gemeinschaftlichem Engagement profitieren.

PATRIZIA ist nicht im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig und erzielt keine Umsatzerlöse aus Kohle, Öl oder Gas. PATRIZIA generiert keine Umsatzerlöse aus taxonomiekonformen wirtschaftlichen Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilem Gas. Bitte entnehmen Sie der Taxonomie-Offenlegung, dass PATRIZIA nur in sehr geringem Umfang Umsatzerlöse aus Wirtschaftstätigkeiten im Zusammenhang mit fossilem Gas über die Assets unter Management im Bereich Infrastruktur erzielt.

SBM-2 - Interessen und Standpunkte der Interessenträger

PATRIZIA tauscht sich regelmäßig mit den Stakeholdern aus, die am meisten von der Geschäftstätigkeit betroffen sind. PATRIZIA ist bestrebt, mit den Stakeholdern transparent umzugehen und Datenerfassung und Leistungskennzahlen

bereitzustellen, um ein gegenseitiges Vertrauensverhältnis aufzubauen und gleichzeitig ein Verständnis für die Interessen und Ansichten der Stakeholder zu gewinnen. Die folgende Tabelle zeigt die Art der Einbindung, den Zweck und das Ergebnis der Einbindung. Die Ansichten der Stakeholder fließen in unser Due Diligence-Verfahren und die Wesentlichkeitsanalyse ein, die in IRO-1 näher beschrieben wird. Zu den wichtigsten Stakeholdern von PATRIZIA gehören Fondsanleger & Kunden, Mitarbeiter, Analysten & Aktionäre und Mieter.

Engagement der Interessengruppen

Stakeholder-Gruppe	Engagement Aktivität	Zweck des Engagements	Ergebnis des Engagements
– Fondsanleger und Kunden	<ul style="list-style-type: none"> - Regelmäßige Überprüfung der Fonds. - Standardisierte vierteljährliche ESG-Berichterstattung an alle Investoren. - Regelmäßige ESG-Veranstaltungen für alle deutschen Investoren zur Vorstellung von Innovationen, Vorschriften und Strategien. - Makroökonomische Forschung und Investitionstrends. - Regelmäßiges Engagement in den sozialen Medien und Veröffentlichung von ESG-bezogenen Artikeln und Inhalten auf der PATRIZIA Website. - Aufforderungen zur Einreichung von Vorschlägen oder Fragebögen von Investoren. - Jährliche Investorenkonferenzen der Infrastrukturfonds (EIF II und ASIF) 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Erwartungen der Investoren an Nachhaltigkeitsthemen zu verstehen. - Verbesserung der Transparenz zwischen PATRIZIA und Investoren. - Verantwortungsvolle Investoren anziehen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ein vertrauensvolles Verhältnis zu Investoren und Kunden - Verstärkter Informationsfluss zwischen PATRIZIA und Investoren.
– Analysten und Aktionäre	<ul style="list-style-type: none"> - Veröffentlichung des PATRIZIA Geschäftsberichts (einschließlich der Nichtfinanziellen Konzernklärung), des Nachhaltigkeitsberichts und der Quartalsberichte. - Kapitalmarkttag - Regelmäßige Telefonkonferenzen, die sich mit der strategischen und finanziellen Entwicklung des Konzerns befassen. - Regelmäßige Roadshows und Konferenzen zur Präsentation von PATRIZIA sowie zusätzliche Treffen und Telefonate mit Analysten und Aktionären. - Jährliche Hauptversammlungen. - Überprüfung von PATRIZIA durch Ratingagenturen wie MSCI, ISS und Sustainalytics überprüfen PATRIZIA. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Transparenz zwischen PATRIZIA und den Aktionären. - Verantwortungsvolle Investoren anziehen. - Die Erwartungen der Investoren in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen zu verstehen. - Erleichterung von Diskussionen und Gesprächen zwischen der Geschäftsführung und den Aktionären. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung der Transparenz über die Geschäftsentwicklung zwischen PATRIZIA und den Aktionären. - Ein transparentes Bild über die Nachhaltigkeitsleistung der PATRIZIA zu vermitteln.
– Mitarbeiter	<ul style="list-style-type: none"> - Es wurden Employee Resource Groups (ERGs) eingerichtet. - Interne Kommunikation, wie der monatliche Business Update Call und der Newsletter PAT AT A GLANCE. - Das Intranet für Mitarbeiter befasst sich mit Personalpolitik, Fortbildung sowie Entwicklung und dient als Ort der Zusammenarbeit. - Mitarbeiter können sich über die PATRIZIA Foundation ehrenamtlich engagieren. - Jährliche Überprüfungen der ESG-Leistungen beinhalten ESG-KPIs. - Regelmäßige interne und externe ESG-Schulungen. - Arbeitnehmervertretungen in Form 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Wahrnehmung und die Erfahrungen der Mitarbeiter mit der Arbeit bei PATRIZIA zu gewinnen, um ein bevorzugter Arbeitgeber zu werden. - Eine Kultur der Entwicklung, der offenen Kommunikation und der Philanthropie zu fördern. 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwickelt eine Kultur des offenen Dialogs. - Hält die Mitarbeiter auf dem Laufenden über die Fortschritte von PATRIZIA, Richtlinien und Schulungen.

	eines Europäischen Arbeitnehmerforums (EEF) und eines lokalen Betriebsrats in Frankfurt		
--	---	--	--

Mieter	<ul style="list-style-type: none"> - Kommunikation mit den Mietern per Video-Links über YouTube, ESG-Leitlinien, Umfragen, Treffen und Veranstaltungen. - Umsetzung der Grünen Klausel bei fast allen neuen Mietverträgen und Verlängerungen. - Nutzung von Engagement-Plattformen von Drittanbietern (z. B. HOCOCO oder Area of People) für Apps zum Aufbau von Wohngemeinschaften. 	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung nachhaltiger Praktiken in Anlagen und Entwicklung des Verständnisses der Mieter für ESG. - Den Mietern wird eine Plattform geboten, um ihre Meinungen und Ansichten zu äußern. 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung weiterer Initiativen zur Einbeziehung der Mieter und zu nachhaltigen Praktiken.
Immobilienmanagement-Teams	<ul style="list-style-type: none"> - Jährlich stattfindende Treffen mit den Hausverwaltungsteams, bei denen alle vermögensrelevanten Themen, einschließlich Nachhaltigkeitsthemen, besprochen werden. - Engagierte Ansprechpartner bei PATRIZIA für Immobilienverwalter, die eine schnelle Kommunikation ermöglichen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verständnis für die Erwartungen von Immobilienverwaltern in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung weiterer nachhaltiger Initiativen für Vermögenswerte.
Lieferanten und Auftragnehmer	<ul style="list-style-type: none"> - Es gibt einen Verhaltenskodex für Lieferanten, der auch ESG-Anforderungen enthält. 	<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung des Verhaltenskodex, um den Schutz der Menschen- und Arbeitsrechte zu gewährleisten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der Gesundheit, des Wohlbefindens und der Arbeitsbedingungen.
Gemeinden	<ul style="list-style-type: none"> - Die Mitarbeiter engagieren sich sowohl in ihrer Freizeit als auch gemeinschaftlich über die PATRIZIA Foundation. - Alle Mitarbeiter haben die Möglichkeit, 1% ihrer Arbeitszeit zur Unterstützung einer gemeinnützigen Organisation zu 	<ul style="list-style-type: none"> - Ermutigung von Mitarbeitern zu philanthropischem Verhalten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung einer Kultur des Gebens an die Gemeinschaft.
Geschäftspartner	<ul style="list-style-type: none"> - Jährliche ESG-Umfragen an alle lokalen Partner, um das ESG-Niveau zu bewerten. - Vergleichende ESG-Ergebnisberichte werden ausgetauscht. - Aktive Zusammenarbeit mit lokalen Geschäftspartnern, Beratung zur Verbesserung, Diskussion über kommende Trends, Strategien und bewährte Verfahren in allen Anlageklassen und Regionen. - Regelmäßige Treffen mit den lokalen operativen Partnern der Impact-Fonds, um die Erfüllung der Impact-KPIs zu überwachen, wie z. B. hohe Energieeffizienz, Reduzierung von „embodied carbon“ und Umsetzung von Sozialprogrammen. - Abstimmung mit dem lokalen Partner vor Ort, um Aktivitäten zur Einbindung der Bevölkerung 	<ul style="list-style-type: none"> - Verständnis der Erwartungen von Geschäftspartnern in Bezug auf Nachhaltigkeitsthemen. - Moderation von Diskussionen und Gesprächen zwischen PATRIZIA und Geschäftspartnern. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Transparenz zwischen PATRIZIA und Geschäftspartnern.
Lokale Gebietskörperschaften	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Renovierungen arbeitet PATRIZIA mit den Gemeinden zusammen, um sicherzustellen, dass die Arbeiten mit den örtlichen Vorschriften, Normen und Nachhaltigkeitszielen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verständnis für lokal geltende Vorschriften und Normen betreffend PATRIZIA. 	<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung der örtlichen Vorschriften und Normen.

Gremien der Industrie	<ul style="list-style-type: none"> - Unterzeichner des NZAM, GDP, UNGC und der PRI. - PATRIZIA ist in verschiedenen regionalen Branchenverbänden - INREV, RICS, AREF, ZIA, BVI, ULI, um nur einige zu nennen - als Ausschussmitglied oder Vertreter tätig. 	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der Nachhaltigkeitsakkreditierung und des Rufs von PATRIZIA. - Benchmarking des PATRIZIA Nachhaltigkeitsansatzes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Angleichung an bewährte Praktiken und Standards der Branche.
Portfolio-Unternehmen	<ul style="list-style-type: none"> - Regelmäßiger Austausch von Operating Partners, Asset Management und Sustainable Transformation Teams mit dem Management der Portfoliounternehmen. - Nachhaltigkeits-Workshops vor Ort. - Engagement bei der ESG-Datenerfassung, einschließlich Schulungen zum neuen Datenerfassungssystem. 	<ul style="list-style-type: none"> - Förderung des Verständnisses der Portfoliounternehmen für Nachhaltigkeit. 	<ul style="list-style-type: none"> - Steigerung der Datenerfassung für PATRIZIA und leistungsfähigere Anlagen.

PATRIZIA hat seine Strategie im Berichtsjahr nicht geändert, aber sechs strategische Prioritäten festgelegt, auf die sich das Unternehmen in den nächsten fünf Jahren konzentrieren wird, die alle darauf ausgerichtet sind PATRIZIA als bevorzugten Manager für intelligente Lösungen im Bereich Real Assets zu positionieren. Das Betriebsmodell von PATRIZIA wurde im Berichtsjahr geändert. PATRIZIA hat sich neu organisiert und fünf Divisionen geschaffen – die Executive Division, die CFO Division, die COO Division, die Investment Division und die Client Division, die jeweils von einem geschäftsführenden Direktor geleitet werden, welcher Mitglied im GEC ist. Das GEC ist das wichtigste operative Entscheidungsgremium. PATRIZIA hat außerdem ein Business Leadership Team eingerichtet, das das Geschäft vorantreibt und aus den wichtigsten Leitern der Geschäftsbereiche besteht. Darüber hinaus gibt es ein Global Operating Committee (OpCo), welches das Tagesgeschäft der Organisation beaufsichtigt.

Dieses neue Betriebsmodell verbessert die Entscheidungsfindung, zeigt klare Verantwortlichkeiten und eine fokussierte Führung und wird zu mehr betrieblicher Effizienz führen. Insgesamt soll diese Umstrukturierung eine agilere, transparentere und kundenorientiertere Organisation schaffen, was sich positiv auf das Vertrauen und das Engagement der Stakeholder auswirken dürfte. Das neue Betriebsmodell soll auch attraktive Investitionsmöglichkeiten schaffen und den Anlageerfolg der Kunden fördern, während PATRIZIA als Unternehmen wächst, und dabei die Interessen und Ansichten der Stakeholder berücksichtigen. Die Umstrukturierung ist nun abgeschlossen und innerhalb von PATRIZIA umgesetzt, aktuell sind keine weiteren Schritte einer Umstrukturierung geplant. Eine Information über die Ansichten und Interessen der betroffenen Stakeholder in Bezug auf nachhaltigkeitsbezogene Auswirkungen an den Verwaltungsrat und das GEC erfolgt nicht.

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

Die im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse ermittelten wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen der PATRIZIA sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Jedes wesentliche Thema wurde dann in der Nichtfinanziellen Konzernklärung in den jeweiligen Kapiteln näher beschrieben.

Die von PATRIZIA festgelegte Schwelle für die Definition der Wesentlichkeit von Auswirkungen, Risiken und Chancen bestand darin, dass alle Themen bei der endgültigen Berechnung der Ergebnisse als wichtig, signifikant oder kritisch eingestuft wurden, was als wesentliches Thema für die Berichterstattung angesehen wurde. Die Kriterien basierten auf entsprechenden Skalen, die in den Umfragen verwendet wurden. Die Wesentlichkeitsschwelle wurde mit einer Punktzahl von 0 bis 5 bewertet. Wichtig wurde mit 2,5-3,5 (gelb), bedeutend mit 3,5-4,5 (orange) und kritisch mit 4,5+ (rot) eingestuft. Wie aus der Tabelle hervorgeht, wurden keine Themen als kritisch und nur wenige als bedeutend eingestuft, während die meisten Themen als wichtig eingestuft wurden:

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

Wesentliche Themen

ESRS Thema	Beschreibung	Zeithorizont			Wertschöpfungskette		
		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig	Vorgelagert	Eigene Tätigkeiten	Nachgelagert
E1 Klimawandel							
Anpassung an den Klimawandel - Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft							
Positive Auswirkungen	Verringerung der Treibhausgasemissionen durch Verbesserungen der Energieeffizienz und die Erzeugung erneuerbarer Energien durch die Festlegung von Zielen für die Verringerung der Treibhausgasemissionen	X				X	X
Risiko	Höhere Kosten und technische Herausforderungen im Zusammenhang mit der Gesetzgebung zur Dekarbonisierung und Energieeffizienz. Die Zunahme der zwingenden Rechtsvorschriften kann zu Bußgeldern oder Verstößen gegen die Vorschriften für PATRIZIA oder zu Kosten im Zusammenhang mit der Einstellung neuer Mitarbeiter oder Dritter führen.	X				X	X
Chance	Durch die Einführung energieeffizienter und kohlenstoffarmer Technologien können der Energieverbrauch und die Energiekosten gesenkt werden. Mit der Zeit können diese Einsparungen wirtschaftliche Chancen schaffen, wie z. B. die Amortisierung der anfänglichen Investitionskosten, und zu positiven finanziellen Erträgen führen.	X				X	X
Anpassung an den Klimawandel - Physisches Klimarisiko							
Positive Auswirkungen	Die Minderung physischer Klimarisiken wie Überschwemmungen, Waldbrände, Stürme, Hitzewellen, Wasserknappheit, Meeresspiegelanstieg und Dürre durch vorausschauende Szenarioanalysen im Portfolio und die Bewertung der Exposition gegenüber den physischen Klimarisiken, die sich auf einen Vermögenswert auswirken. Durch das proaktive Management physischer Klimarisiken kann PATRIZIA seine Widerstandsfähigkeit gegenüber extremen Wetterereignissen und langfristigen Veränderungen des Klimawandels verbessern. Dies kann dazu beitragen, den Betrieb aufrechtzuerhalten und Informationen über die Zukunft von Vermögenswerten bereitzustellen.	X					X
Positive Auswirkungen	Der Bau von Vermögenswerten erhöht den Druck auf die Ökosystemleistungen (Wasser, Nahrung, Nahrungskette) und die lokale Infrastruktur (Abwasser).	X					X
	Die Erhöhung der Biodiversität und die Nutzung naturbasierter Lösungen bei der Sanierung von Vermögenswerten erhöht die Widerstandsfähigkeit gegen Überschwemmungen und Überhitzung.	X				X	X
	Die Schaffung neuer Quellen zur Erzeugung erneuerbarer Energien verringert den lokalen Energiebedarf.	X				X	X
	Erhöhung der Widerstandsfähigkeit von Vermögenswerten durch technologische und naturbasierte Lösungen (z. B. Vergrößerung von Grünflächen, Einsparung von Wasser sowie Kühl- und Heizkosten).	X				X	X
Negative Auswirkungen	Die zunehmende Häufigkeit von erschwerenden physischen Klimarisiken wie Hurrikanen, Überschwemmungen, Waldbränden und anderen extremen Wetterereignissen kann weltweit zu erheblichen Schäden an Gebäuden und Vermögenswerten führen.						X
Risiko	Schäden oder höhere Betriebskosten aufgrund der zunehmenden Schwere und Häufigkeit chronischer Bedingungen wie Wasserstress, Dürren, Hitzewellen und Anstieg des Meeresspiegels	X				X	X

	Verlust von Umsatzerlösen/Wert aufgrund der Tatsache, dass einige Gebiete aufgrund von Temperaturanstiegen und Wasserknappheit unbewohnbar oder weniger attraktiv werden.	X				X	X
	Erhöhter Druck, den Energieverbrauch und die Energieintensität zu senken, was zu Kosten für Verbesserungen und technologischen Herausforderungen führt	X				X	X
	Anforderungen/Erwartungen an die Bereitstellung kohlenstoffarmer Transportmöglichkeiten (Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Verfügbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel usw.)	X				X	X
Chance	Erhöhung der Widerstandsfähigkeit von Anlagen durch technologische und naturbasierte Lösungen (z. B. Vergrößerung der begrünten Flächen, Einsparung von Wasser, Kühl- und Heizkosten)	X					X
	Verringerung der Treibhausgasemissionen aus dem Bau und Betrieb von Anlagen durch technologische und naturbasierte Lösungen wie die Begrenzung der Verwendung von Rohstoffen, die Einführung innovativer Kühl-/Heizsysteme oder die Schaffung von mehr Flächen für die Artenvielfalt.	X					X
	Geringere Energiekosten durch Energieeffizienz-Upgrades	X					X
	Geringere Treibhausgasemissionen durch erneuerbare Energien	X					X
	Erhöhung des für grüne Investitionen verfügbaren Kapitals	X					X
Abschwächung der Veränderung des Klimawandels							
Positive Auswirkungen	Geringerer Energieverbrauch durch Energieeffizienz-Upgrades.	X					X
	Investitionen in Erzeuger erneuerbarer oder effizienter Energie (oder anderer effizienter Energiequellen).	X					X
Risiko	Zunehmender Druck zur Senkung des Energieverbrauchs und der Energieintensität, was zu Kosten für Verbesserungen und technologische Herausforderungen führt.	X					X
	Anforderungen/Erwartungen an die Bereitstellung von Optionen für den Transport von Kohlenstoff (Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Verfügbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel usw.)						X
Chance	Geringere Energiekosten durch Energieeffizienz-Upgrades	X					X
	Geringere Treibhausgasemissionen durch erneuerbare Energien	X					X
	Erhöhung des für grüne Investitionen verfügbaren Kapitals	X					X
ESRS E2 Umweltverschmutzung		Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig	Vorgelagert	Eigene Tätigkeiten	Nachgelagert
Besorgniserregende Stoffe							
Positive Auswirkungen	Die Verpflichtung zur Verwendung asbest- und PCB-freier Materialien bei allen neuen Entwicklungen und Renovierungen reduziert zukünftige Gesundheitsrisiken.	X					X
	Bewährte Verfahren im Umgang mit Asbest fördern die Sicherheit, Gesundheit und das Wohlbefinden von Bewohnern und Gemeinden.	X					X
Risiko	Wenn bedenkliche Stoffe wie Asbest entdeckt werden, kann dies zu erheblichen Sanierungskosten führen. Dies kann wiederum zu höheren Versicherungsprämien und einem geringeren Marktwert des Vermögenswerts führen. Dies kann auch weitere finanzielle Auswirkungen haben, wie z. B. die Abschreckung potenzieller Käufer und die Beeinträchtigung der Marktfähigkeit des Vermögenswerts.	X					X

ESRS E3 Wasser- und Meeresressourcen		Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig	Vor- gelagert	Eigene Tätigkeiten	Nach- gelagert
Wasser							
Positive Auswirkungen	Die Reduzierung des Wasserverbrauchs trägt zum Erhalt natürlicher Ökosysteme und der Artenvielfalt bei. Dadurch werden die Auswirkungen von Dürren und Wasserknappheit gemildert und die Widerstandsfähigkeit der Umwelt gestärkt.	X					X
	Die Umsetzung effizienter Wassermanagementpraktiken (wie z.B. Wasserhähne mit niedrigem Durchfluss oder Wasserrecycling) senkt die Wasser- und Betriebskosten und zeigt Investoren, dass ein Unternehmen umweltbewusst handelt und den Wasserverbrauch kontrolliert.	X					
ESRS E4 Biologische Vielfalt und Ökosysteme		Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig	Vor- gelagert	Eigene Tätigkeiten	Nach- gelagert
Direkte Auswirkungen des Biodiversitätsverlustes							
Negative Auswirkungen	Bautätigkeiten stören natürliche Lebensräume, was die Fortpflanzung und die natürlichen Wanderungsmuster von Arten gefährdet, indem sie Lebensraum beanspruchen und Nahrungsketten unterbrechen.		X				X
	Die Zersiedelung der Landschaft führt zur Ausbreitung von Schadstoffen und beeinträchtigt die Luft- und Wasserqualität.		X				X
	Der Neubau/Einsatz von Kapital auf Grünflächen führt zu einem Verlust der biologischen Vielfalt.		X				X
Auswirkungen auf den Umfang und den Zustand von Ökosystemen							
Risiko	Die sich verändernde Natur der Biodiversität birgt die Möglichkeit von Veränderungen der Vorschriften und die Notwendigkeit, die Bodenversiegelung zu reduzieren, was sich indirekt auf die Umsatzerlöse von PATRIZIA auswirkt.		X				X
Auswirkungen und Abhängigkeiten von Ökosystemdienstleistungen							
Risiko	Die Verschlechterung des Ökosystems kann sich in Zukunft auf den Wert von Immobilien auswirken, wenn Investoren damit beginnen, danach zu suchen. Dies kann dann den Pool der Investoren, die bereit sind, Vermögenswerte zu kaufen, einschränken und sich indirekt auf die Umsatzerlöse von PATRIZIA auswirken, da bei einem Geschäft geringere Transaktionsgebühren und leistungsabhängige Gebühren anfallen.	X					X
ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft		Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig	Vor- gelagert	Eigene Tätigkeiten	Nach- gelagert
Ressourcenzuflüsse, einschließlich Ressourcennutzung							
Positive Auswirkungen	Kreislaufverfahren wie die Wiederverwendung und das Recycling von Baumaterialien, die Entwicklung von Gebäuden für vielfältige Veränderungen der Nutzung und modulare Bauweisen, die eine einfache Demontage ermöglichen, minimieren den Bedarf an Neumaterialien, wodurch die Belastung der natürlichen Ressourcen verringert wird.	X					X
Negative Auswirkungen	Immobilienprojekte erfordern oft erhebliche Mengen an natürlichen und unberührten Materialien/Ressourcen. Übermäßige Ausbeutung führt zur Erschöpfung der Ressourcen und zu ökologischen Ungleichgewichten.	X				X	X
Risiko	Die Nachrüstung oder die Verwendung von gebrauchtem Material zur Anpassung an zirkuläre Praktiken kann kostspielig sein und ist im Vergleich zu traditionellen Bauweisen eine neue Praxis. Ohne Anreize oder weitere Prognosen von Leitungsgremien zu Praktiken der Kreislaufwirtschaft könnte dies den Fortschritt von PATRIZIA behindern.	X					X

Chance	Durch die Wiederverwendung und das Recycling von Materialien kann PATRIZIA die Ressourcenproduktivität verbessern und die Abhängigkeit von neuen Materialien verringern und somit einen finanziellen Vorteil erzielen.	X					X
--------	--	---	--	--	--	--	---

Ressourcenabflüsse im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen

Positive Auswirkungen	Wenn PATRIZIA Baumaterialien für Entwicklungsanlagen umfunktioniert und wiederverwendet, werden die Treibhausgasemissionen erheblich gesenkt und die Umweltbelastung minimiert. Diese Entwicklungsanlagen sind so konzipiert, dass sie den Energiebedarf durch effiziente Dämmung und energieeffiziente Systeme senken und so weitere Energieeinsparungen ermöglichen.	X				X	X
Negative Auswirkungen	Beim Bau fallen erhebliche Mengen an Abfall an, darunter Bauschutt, Verpackungsmaterialien und ausrangierte Materialien. Ohne den richtigen Verkauf dieser Materialien kann dies der Umwelt schaden. Darüber hinaus kann eine große Menge an Abfall durch die Wiederverwendung von Materialien nur gemindert, aber nicht vermieden werden.	X					X
	Immobilienprojekte erfordern oft erhebliche Mengen an natürlichen und unerschlossenen Materialien/Ressourcen. Übermäßige Ausbeutung führt zur Erschöpfung der Ressourcen und zu ökologischen Ungleichgewichten.	X					X
Risiko	Die Nachrüstung oder die Verwendung von gebrauchtem Material zur Anpassung an zirkuläre Praktiken kann für PATRIZIA kostspielig und komplex in der Umsetzung sein. Ohne Anreize oder Kenntnisse über Praktiken der Kreislaufwirtschaft kann dies den Fortschritt von PATRIZIA behindern.	X					X
Chance	Zirkuläre Gebäudekonzepte beinhalten oft energiesparende Merkmale, was zu Einsparungen bei den Betriebskosten führt.	X					X
Chance	Durch die Wiederverwendung und das Recycling von Materialien können PATRIZIA und Investoren die Ressourcenproduktivität verbessern und die Abhängigkeit von neuem Material verringern.	X					X

ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens	Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig	Vorgelagert	Eigene Tätigkeiten	Nachgelagert
---	-------------	---------------	-------------	-------------	--------------------	--------------

Arbeitsbedingungen

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

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

	und stärker fragmentierten Gesellschaft führen.						
	Diskriminierung hindert talentierte Menschen daran, einen vollen Beitrag zur Wirtschaft und Gesellschaft zu leisten, was zu einem Verlust an potenziellem Innovations- und Wirtschaftswachstum führt.	X				X	
	Ungleichheit und Diskriminierung schaffen ein toxisches Arbeitsumfeld, das zu einer Verschlechterung der Arbeitsmoral, Motivation und Loyalität der Mitarbeiter führt.	X				X	
Risiko	Diskriminierende Praktiken setzen das Unternehmen rechtlichen Herausforderungen aus, einschließlich Klagen, Geldstrafen und Vergleichen. Darüber hinaus können sie dem Ruf des Unternehmens schaden und der Marke des Unternehmens schaden, was zu Kunden- und Umsatzverlusten führt.	X				X	
	Die Gewährleistung von Nichtdiskriminierung zieht eine große Bandbreite an Kandidaten an und bereichert das Unternehmen mit unterschiedlichen Perspektiven und innovativen Ideen. Eine vielfältige Belegschaft bringt eine Vielzahl von Perspektiven und Ideen mit sich, treibt Innovationen voran und führt potenziell zu neuen Produkten, Dienstleistungen und Märkten.	X				X	
Chance	Ein Ruf für Fairness und Inklusion zieht Spitzentalente an, senkt die Einstellungskosten und erhöht die Qualität der Einstellungen.	X				X	
	Die Förderung von Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung fördert ein unterstützendes und integratives Arbeitsumfeld, steigert die Arbeitsmoral und Motivation der Mitarbeiter und führt zu einer höheren Produktivität der Mitarbeiter, was mit einer höheren finanziellen Leistung verbunden ist.	X				X	
ESRS S2 Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette		Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig	Vor- gelagert	Eigene Tätigkeiten	Nach- gelagert

Arbeitsbedingungen

Positive Auswirkungen	Durch die Gewährleistung fairer Löhne, sicherer Arbeitsbedingungen und Arbeitsplatzsicherheit können Unternehmen dazu beitragen, wirtschaftliche Ungleichheit zu verringern und soziale Gerechtigkeit zu fördern. Bessere Arbeitsbedingungen führen auch zu einer Verbesserung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Arbeitnehmer und entlasten die öffentlichen Gesundheitssysteme. Darüber hinaus können diese Praktiken die Verbreitung von Kinder- und Zwangsarbeit verringern, bessere Bildungschancen ermöglichen und den Kreislauf der Armut durchbrechen. Bessere Arbeitsbedingungen fördern die soziale Stabilität, da zufriedene Arbeitnehmer weniger zu Unruhen neigen. Diese Bedingungen können die Produktivität und Innovation fördern, das Wirtschaftswachstum vorantreiben und eine gerechtere und gesündere Gesellschaft schaffen.	X					X
Negative Auswirkungen	Schlechte Arbeitsbedingungen können zu wirtschaftlicher Ungleichheit führen, da die Arbeitnehmer mit niedrigen Löhnen und Arbeitsplatzunsicherheit konfrontiert sind. Gesundheitsprobleme entstehen durch unsichere Arbeitsbedingungen und lange Arbeitszeiten, die eine Belastung für die öffentlichen Gesundheitssysteme darstellen. Darüber hinaus können unzureichende Bedingungen die Verbreitung von Kinder- und Zwangsarbeit erhöhen, wodurch Armutskreisläufe aufrechterhalten und Bildungschancen eingeschränkt werden. Soziale	X					X

	Instabilität kann durch Unruhen und Streiks der Arbeitnehmer entstehen und Gemeinden und Volkswirtschaften stören. Auch die Umweltzerstörung ist ein Problem, da Unternehmen, die das Wohlergehen der Arbeitnehmer vernachlässigen, oft auch Umweltstandards missachten.		
Risiko	Schlechte Arbeitsbedingungen können zu höheren Kosten führen, die mit einer hohen Fluktuation der Belegschaft und der damit verbundenen Verfügbarkeit von angemessenem Ersatz verbunden sind.	X	X
	Reputationsrisiko durch die Zusammenarbeit mit Partnern, die sich nicht an bewährte Verfahren oder hohe Geschäftsstandards halten.	X	X
Chance	Kosteneinsparungen und Produktivitätssteigerungen durch eine stabile Belegschaft.	X	X
Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle			
Positive Auswirkungen	Indem sie sicherstellen, dass alle Arbeitnehmer eine angemessene Vergütung, sichere Arbeitsbedingungen und Chancengleichheit unabhängig von ihrem Hintergrund erhalten, können Unternehmen dazu beitragen, eine integrativere und gerechtere Belegschaft zu schaffen. Diese Praktiken verbessern nicht nur das Wohlbefinden und die Arbeitszufriedenheit der Arbeitnehmer, sondern tragen auch dazu bei, Ungleichheiten abzubauen und den sozialen Zusammenhalt zu fördern. Letztendlich führt dies zu einer gerechteren und nachhaltigeren Gesellschaft.	X	X
Risiko	Kosten im Zusammenhang mit Rufschädigung, wenn mit Partnern zusammengearbeitet wird, deren Praktiken unter dem branchenüblichen Mindeststandard liegen.	X	X
Chance	Verbesserter Zugang zu Kapital in Verbindung mit dem Ruf, mit Partnern zusammenzuarbeiten, deren Praktiken über dem branchenüblichen Mindeststandard liegen, Produktivitätssteigerungen durch eine stabile Belegschaft.	X	X
Sonstige arbeitsbezogene Rechte			
Positive Auswirkungen	Durch die Sicherstellung arbeitsrechtlicher Standards wie angemessene Vergütung, Gesundheits- und Sicherheitsstandards und Chancengleichheit können Unternehmen den Arbeitnehmern in der Wertschöpfungskette dabei helfen, angemessene Löhne, eine ausgewogene Work-Life-Balance und Arbeitsplatzsicherheit zu gewährleisten. Dies verringert die Wahrscheinlichkeit von Zwangsarbeit und Kinderarbeit, verbessert die Gesundheit und das Wohlbefinden der Arbeitnehmer in den Wertschöpfungsketten und stärkt den Schutz der Privatsphäre. Dies trägt zu einer ethischeren, gerechteren und nachhaltigeren Gesellschaft bei.	X	X
Risiko	Reputationsschäden, wenn mit Partnern zusammengearbeitet wird, deren Praktiken unter dem branchenüblichen Mindeststandard liegen.	X	X
Chance	Verbesserter Zugang zu Kapital in Verbindung mit dem Ruf, mit Partnern zusammenzuarbeiten, deren Praktiken über dem branchenüblichen Mindeststandard liegen, Produktivitätssteigerungen durch eine stabile Belegschaft.	X	X

ESRS S3 Betroffene Gemeinschaften		Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig	Vor- gelagert	Eigene Tätigkeiten	Nach- gelagert
Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte von Gemeinschaften							
Positive Auswirkungen	Bereitstellung angemessener Unterkünfte für Gemeinden, die von den Vermögenswerten und Aktivitäten von PATRIZIA betroffen sind	X					X
	Veränderung der Landnutzung für Gemeinden, die von den Vermögenswerten und Aktivitäten von PATRIZIA betroffen sind. Zum Beispiel Schulen, Grünflächen, Bildungszentren oder Handelszentren.	X					X
	Erhöhte Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen vor Ort im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb von Immobilien.	X					X
Risiko	Kosten im Zusammenhang mit der Nichtwahrung der Rechte betroffener Gemeinden, wie z. B. Reputations- oder rechtliche Risiken, die sich negativ auf den Zugang zu angemessenem Wohnraum, Nahrung und Wasser auswirken und die Sicherheit von Gemeinden in der Nähe von Investitionen beeinträchtigen.	X					X
Chance	Kosteneinsparungen durch rechtzeitige Genehmigungen und Fertigstellung von Investitionen, Wert durch die Schaffung wirtschaftlicher und sozialer Möglichkeiten für betroffene Gemeinden.	X					X
ESRS S4 Verbraucher und Endnutzer		Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig	Vor- gelagert	Eigene Tätigkeiten	Nach- gelagert
Informationsbezogene Auswirkungen für Verbraucher und/oder Endnutzer							
Positive Auswirkungen	Die Achtung der Privatsphäre von Endnutzern und Unternehmen schafft Vertrauen, was wiederum zu kooperativen Gemeinschaften führt.	X					X
Risiko	Wenn man Verbrauchern und Endnutzern keinen ausreichenden Zugang zu hochwertigen Informationen gewährt und ihre Privatsphäre nicht respektiert, kann dies zu einem Reputations- oder Rechtsrisiko führen und aufgrund des Verlusts von Mietern zu einem Wert- oder Umsatzrückgang.	X					X
Chance	Wenn Mieter Zugang zu genauen Informationen haben, schafft dies Vertrauen zwischen ihnen und dem Unternehmen und ermöglicht es ihnen, fundierte Entscheidungen zu treffen. Diese Transparenz kann zu stärkeren Beziehungen und einer höheren Zufriedenheit führen, sodass Mieter eher gehalten werden und ähnliche Mieter anziehen.	X					X
Persönliche Sicherheit von Verbrauchern und/oder Endnutzern							
Positive Auswirkungen	Durch die Bereitstellung sicherer und gesunder Lebensbedingungen für alle trägt sie dazu bei, soziale und wirtschaftliche Ungleichheiten zu verringern und die Gesundheit der Bevölkerung zu verbessern. Dies kann die Belastung der Gesundheitssysteme verringern, die Lebensqualität verbessern und dazu beitragen, Ungleichheiten abzubauen.	X					X
Risiko	Reputations- oder rechtliche Risiken durch Missachtung der Sicherheit und Gesundheit von Verbrauchern und Endnutzern, was zu einem Wert- oder Umsatzrückgang aufgrund von Mieterverlusten führt.	X					X
Chance	Wert- oder Umsatzsteigerung durch bessere Mieterbindung und -rekrutierung.	X					X

ESRS G1 Unternehmensführung							Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig	Vor- gelagert	Eigene Tätigkeiten	Nach- gelagert
Soziale Inklusion von Verbrauchern und/oder Endnutzern												
Chance	Durch die Entwicklung erschwinglicher Wohnprojekte durch PATRIZIA wird die soziale Eingliederung gefördert, indem man mit den Mietern in Kontakt tritt und Gemeinschaftsräume schafft. Dies kann auch zu einer Steigerung der Umsatzerlöse und des Werts der Projekte führen, da die Mieter besser gebunden werden.	X										X
Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers)												
Positive Auswirkungen	Förderung von Transparenz, Rechenschaftspflicht und ethischem Verhalten in allen Branchen und Institutionen. Dazu gehören das Whistleblowing-System, der jährliche Zugang zu Informationen in PATRIZIA-Berichten und eine klare Kommunikation mit den Interessengruppen über Whistleblowing-Systeme und den Wertekodex.	X									X	
Management der Beziehungen zu den Lieferanten, einschließlich der Zahlungsmodalitäten												
Positive Auswirkungen	Durch die Förderung kooperativer und langfristiger Beziehungen zu Lieferanten fördern Unternehmen das Wirtschaftswachstum und sorgen für stabilere Lieferketten. Zusammenarbeit führt zu Innovation und Effizienz, was die Produktivität steigert und die Verfügbarkeit grundlegender Dienstleistungen ermöglicht.	X										X
Negative Auswirkungen	Ein schlechtes Lieferantenmanagement, einschließlich unfairer Zahlungspraktiken, kann zu wirtschaftlicher Instabilität und Ausbeutung von Arbeitnehmern führen und untergräbt den fairen Handel und die Ethik.	X										X
Risiko	Die Nichteinhaltung bewährter Geschäftspraktiken bei der Verwaltung der Lieferantenbeziehungen kann zu einem Reputations- und Rechtsrisiko für die Lieferkette führen, was wiederum Betriebsstörungen, höhere Betriebskosten, Strafen für Terminüberschreitungen oder Umsatzverluste nach sich ziehen kann.	X										X
Chance	Kosteneinsparungen durch eine zuverlässige Lieferkette von PATRIZIA, die einen Verhaltenskodex für Lieferanten unterzeichnet und positive Geschäftspraktiken fördert. Dies führt zu einer höheren Profitabilität, einer verbesserten betrieblichen Effizienz und der Schaffung eines Wettbewerbsvorteils.	X										X
Korruption und Bestechung												
Positive Auswirkungen	Indem Unternehmen öffentlich erklären, ob sie in Korruptions- und Bestechungsfälle verwickelt waren oder damit in Verbindung gebracht wurden, fördern sie eine transparentere und gerechtere Gesellschaft, was zu Wirtschaftswachstum und einem größeren Vertrauen in Institutionen weltweit führt.	X										X
Risiko	Reputations- und rechtliche Risiken sowie Schäden durch die Nichteinhaltung bewährter Geschäftspraktiken, Anti-Korruptions- und Anti-Bestechungsregeln und -praktiken.	X										X
Chance	Nutzen Sie die Chancen, die sich aus einer Kultur ergeben, die frei von Korruption und Bestechung ist. Zu den Chancen gehören ein verbessertes Ansehen und Vertrauen bei den Interessengruppen, die Einhaltung von Vorschriften zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten, Bußgeldern und die Schaffung einer korruptionsfreien Kultur sowie das Potenzial für höhere Investitionen von Investoren, die nach Unternehmen mit ethischen Praktiken suchen.	X										X

Im Vergleich zum vorherigen Berichtszeitraum gab es keine Veränderungen bei den wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen, da dies die erste Nichtfinanzielle Konzernklärung von PATRIZIA ist.

Die oben genannten materiellen Auswirkungen sind nicht auf das Geschäftsmodell des Unternehmens zurückzuführen, stehen jedoch alle im Zusammenhang mit der Strategie, ein intelligenter Akteur im Bereich Real Assets zu werden, und jede wesentliche Auswirkung könnte dies verhindern. Darüber hinaus stehen die Auswirkungen alle im Zusammenhang mit den „DUEL“-Megatrends – Digital, Urban, Energy und Living Transitions – und unterstreichen die Vision des Unternehmens von einer Welt im Wandel. Diese Trends stimmen in hohem Maße mit den bedeutenden und wichtigen Auswirkungen, Risiken und Chancen überein, die in der doppelten Wesentlichkeitsanalyse identifiziert wurden, insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel und die Dekarbonisierung, und zeigen die Widerstandsfähigkeit der Strategie und des Geschäftsmodells von PATRIZIA. PATRIZIA hat keine Resilienzanalyse seiner Strategie und seines Geschäftsmodells durchgeführt, jedoch hat PATRIZIA in den 40 Jahren Erfolg und Wachstum des Unternehmens durch Internationalisierung, eine wachsende Vielfalt von Immobilienvermögensklassen und die Nähe zum Vermögenswert zur Schaffung von Mehrwert erlebt. Die DUEL-Megatrends, auf die sich PATRIZIA jetzt konzentriert, werden es PATRIZIA ermöglichen, ein weltweit führender Real-Asset-Manager zu werden.

PATRIZIA hat eine Risikoschwelle festgelegt, die besagt, dass Risiken gemeldet werden müssen, wenn die Auswirkungen innerhalb eines Jahres 100.000 EUR übersteigen oder über der niedrigen qualitativen Schadensklassifizierung liegen und im schlimmsten Fall. Die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen von PATRIZIA überschreiten derzeit nicht diese Schwelle.

PATRIZIA hat keine branchen- oder unternehmensspezifischen Standards in die doppelte Wesentlichkeitsanalyse aufgenommen. Die Fragen bezogen sich auf PATRIZIA, ohne dabei ausdrücklich „Immobilien“ oder „Infrastruktur“ zu erwähnen. Die Antworten der PATRIZIANer aus verschiedenen Abteilungen basierten auf ihren individuellen Rollen und Erfahrungen, was dazu führte, dass die DMA-Antworten von Natur aus die Perspektiven beider Sektoren widerspiegeln.

Management von Auswirkungen, Risiken und Chancen (IRO)

Angaben zum Prozess der Wesentlichkeitsbewertung

IRO-1 - Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen

Auswirkungen, Risiken und Chancen

PATRIZIA führte in 2023 mit Unterstützung eines externen Beraters eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse gemäß den Anforderungen des ESRS durch, welche 2024 abgeschlossen wurde. Die DMA ist ein erster Schritt bei der Anpassung an die CSRD und bei der Ermittlung, welche ESG-bezogenen Themen für ein Unternehmen wesentlich sind. Wesentliche Themen werden anhand der Auswirkungen des Unternehmens auf den Planeten und die Menschen (sowohl positiv als auch negativ) sowie der Risiken und Chancen, denen ein Unternehmen ausgesetzt ist, bewertet. Sobald die wesentlichen Themen identifiziert sind, wird in der jährlichen Offenlegung darüber berichtet, wie in dieser Nichtfinanziellen Konzernklärung zu sehen ist.

Um das Ergebnis zu erhalten, wurden die ESG-Themen von PATRIZIA und einem externen Berater in mehreren Workshops zusammengestellt und bewertet. Das Ergebnis war eine Liste relevanter ESG-Themen (basierend auf der ESRS-Klassifizierung), die auf einer Skala von 1 bis 3 nach ihrer Relevanz eingestuft wurden (3 entspricht "von Bedeutung" und 1 "nicht relevant"). Es wurde beschlossen, dass sich die Einbindung der Stakeholder auf alle mit 3 und 2 bewerteten Themen konzentrieren sollte, was zu einer Auswahlliste der ESG-Themen führte, die in Umfragen und Interviews mit den Stakeholdern erörtert wurden, um die Wesentlichkeit zu bewerten.

Die Stakeholder-Gruppen wurden gemeinsam von einem externen Berater und PATRIZIA ermittelt. Eine hohe Bandbreite von Stakeholdern und Mitarbeitern wurde eingeladen, die Umfragen und Interviews zur Wesentlichkeit der Auswirkungen und zur finanziellen Wesentlichkeit durchzuführen. Die Bandbreite der internen Stakeholder reichte von der Geschäftsleitung, der Personalabteilung, der Rechtsabteilung, Investor Relations, dem Funds Management, ESG-Experten, dem Marketing, dem Asset Management, der Compliance, dem Risikomanagement und dem Investment Management. Zu den externen Stakeholdern gehörten Fondsanleger und Kunden, Aktionäre und Analysten, Geschäftspartner, Mieter, Auftragnehmer, Immobilienverwalter, Branchenverbände und lokale Behörden. Zu den internen Kontrollverfahren zur Ermittlung der wesentlichen Risiken, Chancen und Auswirkungen gehörten die Aufsicht durch den Head of Sustainability und einen Director in Investor Relations, der die DMA durchführte und die Ressourcen seines Teams zur Erstellung der Nichtfinanziellen Konzernklärung nutzte. Die Prozesse konzentrieren sich nicht auf bestimmte Aktivitäten, Geschäftsbeziehungen, Regionen oder andere Faktoren, die ein erhöhtes Risiko nachteiliger Auswirkungen mit sich bringen. PATRIZIA hat nicht berücksichtigt, wie sich ihre eigene Tätigkeit auf die Geschäftsbeziehungen auswirkt.

Die Wesentlichkeitsschwelle wurde mit einer Punktzahl von 0 bis 5 bewertet, wobei alle wichtigen, bedeutenden und kritischen Themen als wesentliche Themen angesehen wurden. Wichtig wurde mit 2,5-3,5 Punkten (gelb), bedeutend mit 3,5-4,5 Punkten (orange) und kritisch mit mehr als 4,5 Punkten (rot) bewertet. PATRIZIA definierte Prozessschritte für die

Durchführung der doppelten Wesentlichkeitsanalyse für Auswirkungen und finanzielle Wesentlichkeit. Der Prozess folgte den unten aufgeführten Schritten:

Initiierung

- ESG-Themenauswahl (lange Liste)
- Auswahl der Stakeholder

Vorbereitung

- Endgültige Auswahl der ESG-Themen (kurze Liste)
- Entwicklung der Umfrage

Ausführung

- Auswirkungen und finanzielle Wesentlichkeit der digitalen Umfrage
- Befragung interner und externer Stakeholder
- Workshop zur finanziellen Wesentlichkeit

Beurteilung und Bewertung

- Quantitative und qualitative Bewertung der Ergebnisse durch einen externen Berater

Bericht

- Vorlage des Abschlussberichts und der Ergebnisse in der Arbeitsgruppe
- Überprüfung und Abzeichnung durch das PATRIZIA ESG Committee
- Präsentation der endgültigen Ergebnisse vor dem Group Executive Committee und dem Verwaltungsrat

In einem nächsten Schritt wurden die wesentlichen finanziellen Risiken im konzernweiten Risikomanagementsystem abgebildet. Es ist geplant, das Risikomanagementsystem im nächsten Geschäftsjahr um das Chancenmanagement zu erweitern, so dass auch die Chancen in gleicher Weise verfolgt werden können. Auswirkungen wurden nicht in das Risikomanagementsystem aufgenommen.

Die DMA von PATRIZIA stellte fest, dass das Unterthema „andere arbeitsbezogene Rechte“ innerhalb von ESRS S1 kein wesentliches Thema ist. Die Unterthemen „Kinderarbeit“ und „Zwangsarbeit“ werden jedoch aufgrund der Überschneidung von Informationen im Unterthema „Arbeitsbedingungen“ behandelt.

Die DMA von PATRIZIA ergab, dass es zwei weitere wesentliche Themen in ESRS S4 gibt, die keine ESRS-Themen oder -Unterthemen sind. Diese wesentlichen Themen sind „Mieterbeteiligung“ und „Gesundheit und Wohlbefinden von Mietern/Bewohnern“. PATRIZIA hat alle Informationen aus diesen beiden Themen innerhalb der drei wesentlichen ESRS-Themen in ESRS S4 zusammengefasst und abgedeckt.

Die folgenden Themen wurden vor der Erstellung der DMA-Umfrage als nicht wesentlich angenommen und berücksichtigt. Die Tabelle gibt den Grund für die Auslassungen an und zeigt, wie sich PATRIZIA auf die Relevanz der wesentlichen Themen für die Geschäftstätigkeit des Unternehmens, die Stakeholder und die regulatorische Landschaft konzentriert hat. Es fanden interne Diskussionen statt, um diese nicht wesentlichen Themen zu bestimmen, an denen auch der Head of Investment Management Sustainability und Investor Relations teilnahmen. Daher wurden für die folgenden Themen und Unterthemen keine Auswirkungen, Risiken und Chancen identifiziert. PATRIZIA ging davon aus, dass das Unternehmen weder positive noch negative Auswirkungen auf den Planeten oder die Menschen hat und dass das Unternehmen in Bezug auf das Thema keinen Risiken/Chancen ausgesetzt ist. Es wurden keine weiteren Annahmen getroffen.

Nicht-wesentliche ESRS-Themen

Thema	Unterthema	Begründung
ESRS E2 Umweltverschmutzung	Luftverschmutzung	Als Investmentmanager für Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen hat PATRIZIA keine operative Kontrolle über industrielle Prozesse, die typischerweise Luft-, Wasser- oder Bodenverschmutzung verursachen.
	Wasserverschmutzung	
	Bodenverschmutzung	Immobilienvermögen hat im Gegensatz zu Produktions- oder Industrieunternehmen eine relativ geringe Umweltbelastung in Bezug auf diese Verschmutzungsarten. Verschmutzungen durch Mieter oder indirekte Quellen sind nicht wesentlich, da die Rolle von PATRIZIA als Investmentmanager die direkte Kontrolle über die betrieblichen Aktivitäten in den Gebäuden einschränkt.
	Verschmutzung von Lebewesen und Nahrungsressourcen	PATRIZIA ist im Bereich Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen tätig. Die Aktivitäten des Unternehmens beinhalten keine direkten Interaktionen mit landwirtschaftlichen oder Lebensmittelproduktionssystemen, bei denen die Verschmutzung von Nahrungsressourcen ein wesentliches Problem darstellen könnte. Daher ist die Verschmutzung, die sich auf lebende Organismen und Nahrungsketten auswirkt, im Zusammenhang mit den Tätigkeiten des Unternehmens nicht relevant.
	Besonders besorgniserregende Stoffe	Die Verwendung von besonders besorgniserregenden Stoffen ist in der Regel mit Branchen wie der Chemie-, Pharma- oder Schwerindustrie verbunden.
ESRS E3 Wasser- und Meeresressourcen	Mikroplastik	Die Produktion und Freisetzung von Mikroplastik sind in erster Linie mit Branchen wie Textilien, Verpackungen und Konsumgütern verbunden. Als Investmentmanager trägt PATRIZIA nicht zur Verschmutzung durch Mikroplastik bei.
	Meeresressourcen	Die Immobilien- und Infrastrukturaktivitäten von PATRIZIA sind landgebunden und haben keine Auswirkungen auf die Meeresumwelt, sodass dieses Thema für den Betrieb nicht wesentlich ist.
ESRS E4 Biologische Vielfalt und Ökosysteme	Auswirkungen auf den Zustand der Arten	Als Investmentmanager für Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen konzentriert sich PATRIZIA in seinen Kernaktivitäten auf städtische und bebauten Umgebungen und nicht auf natürliche Lebensräume, in denen die Artenvielfalt in der Regel ein wichtiges Anliegen ist, sodass das Thema für das Unternehmen nicht wesentlich ist.
ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	Abfälle	Abfallerzeugung und -management sind für Sektoren mit groß angelegten Produktionsprozessen oder hohem Materialverbrauch relevanter. Dies sind keine operativen Bereiche von PATRIZIA.
ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens	Sonstige arbeitsbezogene Rechte	Das Unterthema „Sonstige arbeitsbezogene Rechte“ unter ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens ist für PATRIZIA nicht wesentlich, da das Unternehmen in Regionen mit strengen Arbeitsgesetzen tätig ist, die Zwangs- oder Kinderarbeit verbieten. Darüber hinaus stellen die soliden internen Richtlinien und Compliance-Maßnahmen von PATRIZIA sicher, dass die Rechte aller Mitarbeiter geschützt sind, wodurch die mit diesen Themen verbundenen Risiken weiter gemindert werden.
ESRS S3 Betroffene Gemeinschaften	Bürgerliche und politische Rechte von Gemeinschaften	Als Unternehmen, das sich auf Immobilien und Infrastruktur konzentriert, überschneidet sich die Geschäftstätigkeit der PATRIZIA nicht mit Fragen im Zusammenhang mit bürgerlichen und politischen Rechten. Diese Themen sind eher für Unternehmen relevant, die in Sektoren mit erheblichen Auswirkungen auf lokale Gemeinschaften tätig sind oder in direkten Kontakt mit zivilen oder politischen Einrichtungen stehen.
	Rechte indigener Völker	Die geografischen Standorte der Assets unter Management von PATRIZIA befinden sich wahrscheinlich in städtischen oder erschlossenen Gebieten, in denen die Präsenz indigener Völker entweder begrenzt ist oder nicht existiert, sodass dieses Thema nicht wesentlich ist.
ESRS G1 Unternehmensführung	Unternehmenskultur	Die Unternehmenskultur ist zwar ein wichtiger Faktor der internen Unternehmensführung, wird jedoch oft eher als internes Managementthema denn als wesentliches Nachhaltigkeitsthema mit erheblichen externen oder finanziellen Auswirkungen betrachtet. Für PATRIZIA ist die Unternehmenskultur für die externe Nachhaltigkeitsberichterstattung von wesentlicher Bedeutung, wird aber wahrscheinlich durch interne Governance-Strukturen behandelt.
	Tierschutz	Tierschutzbelange sind für Branchen wie Landwirtschaft, Lebensmittelproduktion oder Einzelhandel relevanter. PATRIZIA ist keinen Aktivitäten ausgesetzt, die den Tierschutz beeinträchtigen.
	Politische und Lobbyarbeit	Während politisches Engagement und Lobbyarbeit für einige Unternehmen von Bedeutung sein können, ist PATRIZIA nicht wesentlich an Aktivitäten beteiligt, die ein großes politisches Engagement oder Lobbyarbeit erfordern. Der Fokus auf das Investment Management im Gegensatz zu Sektoren wie Energie oder Technologie hat die Beteiligung an der Gestaltung politischer Agenden eingeschränkt, sodass dieses Thema nicht wesentlich ist.

PATRIZIA identifiziert und bewertet Risiken und Chancen, die potenzielle finanzielle Auswirkungen haben können, indem sie eine Risikoinventur durchführt. Die Ergebnisse sind eine Übersicht und eine detaillierte Beschreibung der Risikokategorien und Risikoarten, die im Risikokatalog aufgeführt sind. Der Risikokatalog beschreibt die Art des jeweiligen Risikos und nennt beispielhafte Kontroll- und Minderungsinstrumente.

PATRIZIA hat die relevanten Auswirkungen, Risiken und Chancen aus der DMA im Risikokatalog berücksichtigt und abgebildet, um sicherzustellen, dass sie alle enthalten sind. PATRIZIA priorisiert keine nachhaltigkeitsbezogenen Risiken. Solche Risiken mit wesentlichen Auswirkungen sind unabhängig vom Schwellenwert von 100.000 EUR zu melden und im Risikotracker-Tool von PATRIZIA zu registrieren. Zur Überwachung der Risiken verfügt das Risikomanagement von PATRIZIA

über ein System zur regelmäßigen Berichterstattung, das sicherstellt, dass die identifizierten Risiken regelmäßigen Analysen und Bewertungen unterzogen werden und dass die Angemessenheit und Wirksamkeit der umgesetzten Risikokontrollmaßnahmen über ein System von Risikoverantwortlichen gesteuert und überwacht werden.

PATRIZIA bewertet die Wahrscheinlichkeit und das Ausmaß von Risiken durch die Aggregation qualitativer Bewertungen potenzieller Schäden, die von „gering bis erheblich“ und die Häufigkeit des Auftretens von „sehr unwahrscheinlich bis sehr wahrscheinlich“ eingestuft werden. Um die Auswirkungen (sowohl positive als auch negative) während der DMA zu priorisieren, basierte die Methodik von PATRIZIA auf der Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen, die von „überhaupt nicht wahrscheinlich“ bis „sehr wahrscheinlich“ reichte. Die Auswirkungen wurden auch danach bewertet, wie signifikant und wie weit verbreitet die Auswirkungen waren. Die Bandbreite der Signifikanz reichte von „nicht signifikant“ bis „extrem signifikant“ und die Bandbreite der weit verbreiteten Auswirkungen reichte von „nicht vorhanden“ bis „global“. Schließlich wurde der irreparable Charakter der Auswirkungen anhand der Kategorien „sehr leicht zu beheben“ bis „nicht behebbar/irreversibel“ bewertet. Diese Bewertung wurde auf der Ebene der Unterthemen durchgeführt, was zu einer Priorisierung der Auswirkungen auf der Grundlage ihrer relativen Schwere und Wahrscheinlichkeit führte. Diese Skalen und Methoden ermöglichten es PATRIZIA zu bestimmen, welche Nachhaltigkeitsauswirkungen wesentlich waren und in den Bericht aufgenommen werden sollten. Der Prozess zur Identifizierung, Bewertung und Steuerung von Auswirkungen, Risiken und Chancen hat sich im Vergleich zum vorherigen Berichtszeitraum nicht verändert, wobei zu beachten ist, dass dies das erste Jahr war, in dem PATRIZIA eine DMA durchführte. PATRIZIA hat noch nicht über die zukünftigen Überarbeitungstermine der DMA entschieden. PATRIZIA hat die wesentlichen negativen Auswirkungen nicht priorisiert.

IRO-2 - In ESRS enthaltene von den Nachhaltigkeitserklärungen des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten

In der nachstehenden Tabelle sind die Offenlegungsanforderungen des ESRS mit Verweis auf die Seitenzahl oder den Grund für die Auslassung aufgeführt. Einige der Offenlegungspflichten sind auch bereichsübergreifend und haben verwandte Datenpunkte, die sich aus anderen EU-Rechtsvorschriften ableiten. Die spezifischen EU-Rechtsvorschriften sind in der Tabelle aufgeführt. Zu den bereichsübergreifenden EU-Rechtsvorschriften gehören die SFDR, die Säule-3-Referenz, die Benchmark-Verordnung und das EU-Klimagesetz.

Verpflichtung zur Offenlegung

Verpflichtung zur Offenlegung	verwandte Datenpunkte und Querschnittsthemen der EU-Gesetzgebung	Seitenangabe
ESRS 2 Allgemeine Angaben		
BP-1 Allgemeine Grundlagen für die Erstellung der Nachhaltigkeitserklärungen	n/a	Seite 27
BP-2 Angaben im Zusammenhang mit konkreten Umständen	n/a	Seite 29
GOV-1 Die Rolle der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	Diversität der Geschlechter im Verwaltungsrat – SFDR, Benchmark-Verordnung	Seite 30
GOV-2 Unterrichtung der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane des Unternehmens und Behandlung von Fragen der Nachhaltigkeit	Prozentsatz der unabhängigen Verwaltungsratsmitglieder – Benchmark-Verordnung	Seite 30
GOV-3 Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	n/a	Seite 33
GOV-4 Erklärung zur Sorgfaltspflicht im Bereich der Nachhaltigkeit	Erklärung zur Sorgfaltspflicht – SFDR	Seite 33
GOV-5 Risikomanagement und interne Kontrollen der Nachhaltigkeitsberichterstattung	n/a	Seite 34
SBM-1 Marktposition, Strategie, Geschäftsmodell(e) und Wertschöpfungskette	Beteiligung an Aktivitäten im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen, chemischer Produktion, umstrittenen Waffen sowie Anbau und Produktion von Tabak – SFDR, Säule 3 und Benchmark-Verordnung	Seite 35
SBM-2 Interessen und Standpunkte der Interessenträger	n/a	Seite 37
SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell(en)	n/a	Seite 41
IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	n/a	Seite 51
IRO-2 In ESRS enthaltene von den Nachhaltigkeitserklärungen des Unternehmens abgedeckte Angabepflichten		Seite 54
ESRS E1 Klimawandel		
ESRS 2 GOV-3 Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme	n/a	Seite 75
E1-1 Übergangsplan für den Klimaschutz	Übergangsplan zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2050 – EU-Klimagesetz Unternehmen, die von den an Paris ausgerichteten Benchmarks ausgenommen sind – Säule 3 und Benchmark-Verordnung	Seite 75
ESRS 2 SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell(en)	n/a	Seite 79
ESRS 2 IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	n/a	Seite 79
E1-2 Konzepte im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	n/a	Seite 83
E1-3 Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten Kennzahlen und Ziele	n/a	Seite 84
E1-4 Ziele im Zusammenhang mit dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel	Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen – SFDR, Säule 3, Benchmark-Referenz	Seite 86
E1-5 Energieverbrauch und Energiemix	Energieverbrauch aus fossilen Quellen, aufgeschlüsselt nach Quellen – SFDR Energieverbrauch und -mix – SFDR Energieintensität im Zusammenhang mit Aktivitäten in Sektoren mit hoher Klimaauswirkung – SFDR	Seite 87
E1-6 THG-Bruttoemissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie THG-Gesamtemissionen	Brutto-THG-Emissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3 sowie der gesamten THG-Emissionen – SFDR, Säule 3 und Benchmark-Verordnung Brutto-THG-Emissionsintensität – SFDR, Säule 3 und Benchmark-Verordnung	Seite 87
E1-7 Entnahme von Treibhausgasen und Projekte zur Verringerung von Treibhausgasen, finanziert über CO2-Zertifikate	THG-Entfernung und CO2-Gutschriften – EU-Klimagesetz	Nicht zutreffend für PATRIZIA
E1-8 Interne CO2-Bepreisung	n/a	Nicht zutreffend für PATRIZIA
E1-9 Erwartete finanzielle Effekte wesentlicher physischer Risiken und Übergangsrisiken sowie potenzielle klimabezogene	Exposition des Benchmark-Portfolios gegenüber klimabedingten physischen Risiken	Nutzung der Übergangsregeln

Chancen	- Benchmark-Verordnung		
	Aufschlüsselung der Geldbeträge des akuten und chronischen physischen Risikos – Säule 3		
	Aufschlüsselung des Buchwerts des Immobilienvermögens nach Energieeffizienzklassen – Säule 3		
	Grad der Exposition des Portfolios gegenüber klimabezogenen Chancen – Benchmark-Regulierung		
ESRS E2 Umweltverschmutzung			
ESRS 2 IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Umweltverschmutzung		n/a	Seite 90
E2-1 Konzepte im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung		n/a	Seite 90
E2-2 Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung		n/a	Seite 91
E2-3 Ziele im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung		n/a	Seite 91
E2-4 Luft-, Wasser- und Bodenverschmutzung	Menge jedes aufgeführten Schadstoffs – SFDR		Nicht wesentlich für PATRIZIA
E2-5 Besorgniserregende Stoffe und besonders besorgniserregende Stoffe		n/a	Nicht anwendbar auf die Wertschöpfungskette
E2-6 Erwartete finanzielle Effekte aufgrund durch Umweltverschmutzung bedingter Risiken und Chancen		n/a	Nutzung der Übergangsregeln
ESRS E3 Wasser- und Meeresressourcen			
ESRS 2 IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen		n/a	Seite 92
E3-1 Konzepte im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen	Wasser- und Meeresressourcen – SFDR		
	Dedizierte Richtlinie – SFDR		
	Nachhaltige Ozeane und Meere – SFDR		Seite 92
E3-2 Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen		n/a	Seite 93
E3-3 Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen		n/a	Seite 93
E3-4 Wasserverbrauch	Gesamte Wasseraufbereitung und -wiederverwendung – SFDR		
	Gesamter Wasserverbrauch – SFDR		Nicht anwendbar auf die Wertschöpfungskette
E3-5 Voraussichtliche finanzielle Auswirkungen von Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen		n/a	Seite 94
ESRS E4 Biologische Vielfalt und Ökosysteme			
E4-1 Übergangsplan und Berücksichtigung von biologischer Vielfalt und Ökosystemen in Strategie und Geschäftsmodell		n/a	Seite 96
ESRS 2 SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell(en)	Paragraf 16 a-c - SFDR		Seite 95
ESRS 2 IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen		n/a	Seite 95
E4-2 Konzepte im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen	Nachhaltige Land-/Landwirtschaftspraktiken oder -richtlinien – SFDR		
	Nachhaltige Praktiken oder Richtlinien für Ozeane/Meere – SFDR		
	Richtlinien zur Bekämpfung der Entwaldung – SFDR		Seite 96
E4-3 Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen		n/a	Seite 96
E4-4 Ziele im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen		n/a	Nicht anwendbar auf die Wertschöpfungskette
E4-5 Kennzahlen für die Auswirkungen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemveränderungen		n/a	Nicht anwendbar auf die Wertschöpfungskette
E4-6 Erwartete finanzielle Effekte durch Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen		n/a	Seite 97

ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft		
ESRS 2 IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	n/a	Seite 99
E5-1 Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	n/a	Seite 100
E5-2 Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	n/a	Seite 100
E5-3 Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	n/a	Seite 100
E5-4 Ressourcenzuflüsse	n/a	Seite 100
E5-5 Ressourcenabflüsse	Nicht recycelte Abfälle – SFDR Gefährliche Abfälle und radioaktive Abfälle – SFDR	Seite 100
E5-6 Erwartete finanzielle Effekte durch Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft	n/a	Seite 100
ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens		
ESRS 2 SBM-2 Interessen und Ansichten der Beteiligten	n/a	Seite 101
ESRS 2 SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell(en)	Risiko von Zwangsarbeit – SFDR Risiko von Kinderarbeit – SFDR	Seite 101
S1-1 Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens	Verpflichtung zur Einhaltung der Menschenrechte – SFDR Due-Diligence-Richtlinien zu Themen, die von der ILO behandelt werden – Benchmark-Regulierung Prozesse und Maßnahmen zur Verhinderung von Menschenhandel – SFDR Richtlinie oder Managementsystem zur Verhütung von Arbeitsunfällen – SFDR	Seite 103
S1-2 Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen	n/a	Seite 104
S1-3 Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können	Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden/Reklamationen – SFDR	Seite 106
S1-4 Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	n/a	Seite 106
S1-5 Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	n/a	Seite 109
S1-6 Merkmale der Arbeitskräfte des Unternehmens	n/a	Seite 110
S1-7 Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens	n/a	Seite 112
S1-8 Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog	n/a	Seite 113
S1-9 Diversitätskennzahlen	n/a	Seite 113
S1-10 Angemessene Entlohnung	n/a	Seite 114
S1-11 Soziale Absicherung	n/a	Seite 115
S1-12 Menschen mit Behinderungen	n/a	Seite 115
S1-13 Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung	n/a	Seite 115
S1-14 Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit	Anzahl der Todesfälle sowie Anzahl und Rate der Arbeitsunfälle – SFDR und Benchmarking-Verordnung Anzahl der durch Verletzungen, Unfälle, Todesfälle oder Krankheit verlorenen Arbeitstage – SFDR	Seite 116
S1-15 Kennzahlen für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	n/a	Seite 116
S1-16 Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)	Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Lohngefälle – SFDR- und Benchmarking-Verordnung Überhöhte Vergütung von CEOs – SFDR	Seite 116

S1-17 Vorfälle, Beschwerden und schwerwiegende Auswirkungen im Zusammenhang mit Menschenrechten	Diskriminierungsvorfälle – SFDR Nichteinhaltung der UNGPs zu Wirtschaft und Menschenrechten und der OECD-Leitlinien – SFDR- und Benchmark-Verordnung	Seite 117
ESRS S2 Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette		
ESRS 2 SBM-2 Interessen und Standpunkte der Interessenträger	n/a	Seite 118
ESRS 2 SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell(en)	Erhebliches Risiko von Kinderarbeit oder Zwangsarbeit in der Wertschöpfungskette – SFDR	Seite 118
S2-1 Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette	Menschenrechtsverpflichtungen – SFDR Richtlinien in Bezug auf Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette – SFDR Nichteinhaltung der UNGPs zu den Grundsätzen für Wirtschaft und Menschenrechte und der OECD-Richtlinien – SFDR und Benchmark-Verordnung Due-Diligence-Richtlinien zu Themen, die von der grundlegenden ILO-Benchmark-Verordnung behandelt werden	Seite 119
S2-2 Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette in Bezug auf Auswirkungen	n/a	Seite 121
S2-3 Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette Bedenken äußern können	n/a	Seite 122
S2-4 Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	Menschenrechtsfragen und -vorfälle im Zusammenhang mit der vorgelagerten und nachgelagerten Wertschöpfungskette – SFDR	Seite 122
S2-5 Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	n/a	Seite 123
ESRS S3 Betroffene Gemeinschaften		
ESRS 2 SBM-2 Interessen und Ansichten der Beteiligten	n/a	Seite 124
ESRS 2 SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell(en)	n/a	Seite 124
S3-1 Konzepte im Zusammenhang mit betroffenen Gemeinschaften	Verpflichtungen im Rahmen der Menschenrechtspolitik – SFDR Nichteinhaltung der UNGPs zu Wirtschaft und Menschenrechten, der ILO-Grundsätze oder der OECD-Leitlinien – SFDR und Benchmarking-Verordnung	Seite 125
S3-2 Verfahren zur Einbeziehung betroffener Gemeinschaften in Bezug auf die Auswirkungen		Seite 125
S3-3 Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die betroffene Gemeinschaften Bedenken äußern können		Seite 126
S3-4 Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf betroffene Gemeinschaften und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit betroffenen Gemeinschaften sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten – SFDR	Seite 126
S3-5 Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	n/a	Seite 128
ESRS S4 Verbraucher und Endnutzer		
ESRS 2 SBM-2 Interessen und Standpunkte der Interessenträger	n/a	Seite 129
ESRS 2 SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell	n/a	Seite 129
S4-1 Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern	Richtlinien für Verbraucher und Endnutzer – SFDR Nichteinhaltung der UNGPs zu Wirtschaft und Menschenrechten und der OECD-Richtlinien – SFDR und Benchmark-Verordnung	Seite 130

S4-2 Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen	n/a	Seite 131
S4-3 Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher und Endnutzer Bedenken äußern können	n/a	Seite 131
S4-4 Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen	Probleme und Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten - SFDR	Seite 132
S4-5 Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen	n/a	Seite 133
ESRS G1 Unternehmensführung		
ESRS 2 GOV-1 Die Rolle der Verwaltungs-, Aufsichts- und Leitungsorgane	n/a	Seite 134
ESRS IRO-1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen	n/a	Seite 134
G1-1 Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung	Übereinkommen der Vereinten Nationen gegen Korruption - SFDR	
	Schutz von Whistleblowern - SFDR	Seite 134
G1-2 Management der Beziehungen zu Lieferanten	n/a	Seite 135
G1-3 Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung	n/a	Seite 136
G1-4 Korruptions- oder Bestechungsfälle	Geldbußen bei Verstößen gegen Antikorruptions- und Antibestechungsgesetze - SFDR- und Benchmark-Verordnung	
	Standards für Antikorruption und Antibestechung - SFDR	Seite 136
G1-5 Politische Einflussnahme und Lobbytätigkeiten	n/a	Nicht wesentlich für PATRIZIA
G1-6 Zahlungspraktiken	n/a	Seite 137

Umweltinformationen

EU Taxonomieverordnung

Hintergrund

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

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

- Eindämmung des Klimawandels
- Anpassung an den Klimawandel
- Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- Verhütung und Bekämpfung 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 wie die Delegierte Verordnung (EU) 2021/2139 der Kommission und die Durchführungsverordnung (EU) 2021/2178 der Kommission umgesetzt. Im Juni 2021 nahm die Kommission den Delegierten Rechtsakt der EU zum Klimawandel ("Delegierter Rechtsakt zum Klimawandel") 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 ("Delegierter Rechtsakt zum Umweltbereich"), in dem Kriterien für die übrigen vier Umweltziele festgelegt wurden. Eine Investitionstätigkeit, die derzeit von der Taxonomieverordnung nicht als wesentlicher Beitrag zu einem der Umweltziele der EU anerkannt wird, ist nicht zwangsläufig nicht nachhaltig und kann in Zukunft einbezogen werden.

Die Taxonomieverordnung führte für Organisationen, die in den Anwendungsbereich der durch die Richtlinie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen (CSRD) geänderten Rechnungslegungsrichtlinie fallen, verbindliche Offenlegungspflichten ein, wobei die Offenlegungsvorschriften für nichtfinanzielle und finanzielle Unternehmen unterschiedlich sind. Unternehmen, die der nichtfinanziellen Berichterstattung unterliegen, müssen offenlegen, wie und in welchem Umfang ihre Wirtschaftstätigkeiten mit ökologisch nachhaltigen Aktivitäten verbunden sind, was den Vergleich von Unternehmen und Anlageportfolios ermöglicht. Im Juli 2021 verabschiedete die Kommission den Delegierten Rechtsakt, der den Inhalt und die Darstellung der Angaben von Unternehmen zu ihren taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten festlegt ("Delegierter Rechtsakt über die Offenlegung"), der im Juni 2023 durch den Delegierten Rechtsakt über die Umwelt geändert wurde, um die Kohärenz zu gewährleisten.

Ab dem 1. Januar 2023 (für das FY 2022) mussten Nicht-Finanzunternehmen damit beginnen, ihre Taxonomiekonformität offenzulegen. Finanzunternehmen meldeten die Taxonomiefähigkeit und die fehlende Taxonomiefähigkeit vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2023 und die Taxonomiekonformität ab 2024 (für das FY 2023) auf der Grundlage der von ihren Vertragspartnern offengelegten Informationen.

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

In Bezug auf die vier im delegierten Umweltgesetz genannten Umweltziele müssen die Finanzunternehmen zwischen dem 1. Januar 2024 und dem 31. Dezember 2025 (für das vorangegangene Geschäftsjahr) lediglich den Anteil der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten an ihren AUM angeben. Ab dem 1. Januar 2026 (für das Geschäftsjahr 2025) wird die Offenlegung der Taxonomiekonformität alle sechs Umweltziele umfassen.

Im Juli 2022 veröffentlichte die Kommission den ergänzenden delegierten Rechtsakt zum Klima, der bestimmte Wirtschaftstätigkeiten im Zusammenhang mit Kernenergie und fossilem Gas in die Liste der von der EU-Taxonomie erfassten Wirtschaftstätigkeiten aufnahm. Der Rechtsakt schreibt vor, dass Nichtfinanz- und Finanzunternehmen ihre Engagements in Bezug auf Wirtschaftstätigkeiten im Zusammenhang mit Kernenergie und fossilem Gas in einer separaten Offenlegung offenlegen, einschließlich des Betrags und des Anteils der taxonomiekonformen, taxonomiefähigen und nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten im Zusammenhang mit Kernenergie und fossilem Gas.

Die Europäische Kommission hat mehrere Mitteilungen herausgegeben, um die Umsetzung der EU-Taxonomieverordnung zu klären, darunter die erste und zweite Mitteilung der Kommission, die 2023 veröffentlicht wurden. Im November 2024 veröffentlichte die Kommission ihre dritte Mitteilung der Kommission gemäß Artikel 8 der Taxonomieverordnung. PATRIZIA SE wendet die Grundsätze der bisher veröffentlichten Mitteilungen der Kommission an.

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

Methodik

Die Taxonomie-KPIs für Vermögensverwalter erfordern die Berechnung des Anteils der Investitionen in taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten am Wert ihrer gesamten Assets under Management, das sowohl die kollektive als auch die individuelle Portfolioverwaltung umfasst, wobei Engagements gegenüber Staaten, Zentralbanken und supranationalen Emittenten ausgeschlossen sind (Nenner). Die gesamten Assets under Management werden auf der Grundlage des letzten verfügbaren Zeitwerts der verwalteten Immobilien-, Infrastruktur- und fund of fun Investments berechnet. Hedging-Derivate sind daher nicht in der Definition der gesamten Assets under Management enthalten. Vermögensverwalter müssen Investitionen identifizieren, die auf die taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten abzielen. Die Taxonomiekonformität wird als gewichteter Durchschnitt des Werts von Investitionen in taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten ausgedrückt, wobei die Gewichtung auf dem Anteil der Umsatzerlöse und der Investitionsausgaben (Capex) des Beteiligungsunternehmens basiert, die mit solchen Aktivitäten in Zusammenhang stehen.

In der Zusammensetzung des Zählers setzt PATRIZIA Ausschlüsse gemäß Artikel 7 des Delegierten Verordnung über die Offenlegung um. Diese Ausschlüsse beziehen sich auf Engagements in Unternehmen, die nicht unter Artikel 19a und 29a der Bankbilanzrichtlinie fallen. Insbesondere gelten diese Ausschlüsse für Nicht-CSR-Unternehmen innerhalb der Infrastruktur-, Immobilien- und Risikokapitalportfolios. Folglich sind die von den Ausschlüssen betroffenen Unternehmen nicht im Zähler der relevanten KPIs enthalten, sondern werden im Nenner berücksichtigt.

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

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

Qualitative Offenlegungen

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

Die von der PATRIZIA verwalteten Assets unter Management umfassen vor allem Investitionen in Immobilien und Infrastruktur. Der Umfang der Vermögenswerte, die als taxonomiefähig in die quantitativen Indikatoren einfließen, fällt in die Sektoren Bau und Immobilien, d. h. Erwerb und Besitz von Gebäuden, und verschiedene Infrastruktursektoren, einschließlich Energie, Verkehr sowie Information und Kommunikation. Erwerb und Besitz von Gebäuden, die dem NACE Kürzel L68² zugeordnet werden können, machen den Großteil der Assets unter Management von PATRIZIA aus und sind taxonomiefähig. Aufgrund der Verweise innerhalb der technischen Screening-Kriterien auf verschiedene EU-Verordnungen können derzeit nur Immobilienvermögen mit Sitz in der EU und Großbritannien verlässlich als taxonomiefähig bewertet werden. Bei der Aufschlüsselung der KPIs werden Investitionen in Immobilienvermögen als Engagements gegenüber anderen Gegenparteien und Vermögenswerten kategorisiert.

Die Assets unter Management von PATRIZIA umfassen rund 34,3 Mio. EUR an Anteilen in Unternehmen, die zum Teil an den in Vorlage 1 von Anhang III der Delegierten Verordnung 2022/1214 aufgeführten Wirtschaftstätigkeiten im Zusammenhang mit Kernenergie und/oder fossilem Gas beteiligt sind (0,1% der gesamten Assets unter Management).

Der Umfang der in den KPI einbezogenen Assets, die als nicht taxonomiefähig eingestuft werden, umfasst in erster Linie Bankguthaben (und Zahlungsmitteläquivalente). Eine Bewertung als nicht Taxonomie-konform wird angenommen, wenn PATRIZIA nicht in der Lage ist, relevante KPIs von Gegenparteien zu erhalten, und auch KPIs aus früheren Jahren nicht verfügbar sind. Wenn solche Daten nicht verfügbar sind, wird das Engagement als nicht nicht Taxonomie-konform betrachtet und im Zähler des relevanten KPI wird kein Wert angenommen. Da dies das zweite Jahr ist, in dem detaillierte Taxonomieangaben erforderlich sind, geht PATRIZIA davon aus, dass die Vollständigkeit künftiger Angaben zunehmen wird. Die Taxonomieverordnung beschränkt daher den Umfang der Assets unter Management von PATRIZIA, die als Taxonomie-konform betrachtet werden können, auf Engagements in NFRD-Unternehmen und Immobilien. Dies schränkt den Umfang der Infrastrukturinvestitionen von PATRIZIA, die als taxonomiefähig gelten, erheblich ein und beschränkt sich auf einen kleinen Teil der Assets unter Management, der börsennotierte Infrastruktur umfasst.

Die Bewertung der Taxomiekonformität erfordert eine Prüfung der zugrunde liegenden Investitionen, um die Einhaltung zahlreicher tätigkeitsspezifischer und nuancierter technischer Screening-Kriterien sowie der Mindestgarantien festzustellen. Alle Kriterien müssen erfüllt und hinreichend belegt sein, damit die Investitionstätigkeiten als taxomiekonform angesehen werden können. Für Immobilieninvestitionen, 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 Vermögenswerte als nicht taxomiekonform gemeldet. Dies bezieht sich auf indirekte Immobilieninvestitionen, bei denen PATRIZIA nicht direkt engagiert ist und die von externen Gegenparteien verwaltet werden.

Ähnlich verhält es sich, wenn angefallene CapEx der Verbesserung der Umweltleistung zugewiesen werden, wie z. B. Energieeffizienz, Dekarbonisierung oder Abschwächung des Klimarisikos, aber nicht ausdrücklich Teil eines Taxonomie-konformen CapEx-Plans sind, werden die CapEx vom Zähler des CapEx-KPI ausgeschlossen.

Art, Ziele und Entwicklung der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten

Die Assets unter Management von PATRIZIA sind typischerweise in Wirtschaftsaktivitäten investiert, 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 z. B. erneuerbare Energien. Dementsprechend wird ein erheblicher Teil der Assets unter Management von PATRIZIA in der Taxonomieverordnung als taxonomiefähig eingestuft, um einen wesentlichen Beitrag zu den EU-Umweltzielen der Abschwächung des Klimawandels und der Anpassung zu leisten.

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

Während die Anlagestrategie dieser Investitionen keine ausdrückliche Verpflichtung zur Konformität an die Kriterien der Taxonomieverordnung enthält, ergibt sich die Konformität aus den Synergien mit PATRIZIAS Ansatz zur ESG-Integration,

² In Übereinstimmung mit der statistischen Systematik der Wirtschaftszweige gemäß der Verordnung (EG) Nr. 1893/2006

einschließlich des Managements von klimabezogenen Risiken und Möglichkeiten zum Schutz und zur Steigerung des Wertes der Vermögenswerte.

Die allgemeine Methodik zur Bewertung der Konformität bei Immobilien- und Infrastrukturvermögen bleibt gegenüber dem vorherigen Berichtsjahr unverändert. Die Taxonomiekonformität hat sich im Vergleich zum Berichtszeitraum 2023 verringert, was hauptsächlich auf die Einführung einer neuen Software zur Bewertung physischer Risiken (MunichRe) zurückzuführen ist. Diese Software hat eine umfassendere Bewertung physischer Risiken ermöglicht, was zu einer geringeren Angleichung bei der Bewertung des Erwerbs und des Besitzes von Gebäuden geführt hat. Schwankungen bei der Angleichung im Infrastruktursektor spiegeln Veränderungen in der zugrunde liegenden Leistung börsennotierter Unternehmen wider. Darüber hinaus sind weitere Anpassungen der Taxonomiekonformität auf Veränderungen bei den Assets unter Management und den Erwerb und die Veräußerung von Assets zurückzuführen. Der taxonomiekonforme Umsatz ist um 1% gesunken während taxonomiekonforme Investitionen gemäß Artikel 8 um weniger als 0,1% gestiegen sind.

Wie bereits erwähnt, ist der Hauptgrund für die geringere Angleichung im Vergleich zum Geschäftsjahr 2023 die Verwendung einer neuen Software zur Bewertung physischer Risiken, wodurch sich der Umfang der Vermögenswerte, die als angeglichen betrachtet werden können, verringert hat. Der leichte Anstieg der taxonomiekonformen Investitionsausgaben ist auf einen Anstieg der gemeldeten taxonomiekonformen Investitionsausgaben in unseren börsennotierten Beteiligungsunternehmen zurückzuführen.

Insgesamt hat die Implementierung der neuen Software eine verbesserte physische Risikobewertung ermöglicht, was sich auf die Angleichungsmetriken ausgewirkt hat. Trotz dieser Veränderungen ist der Prozess zur Bewertung der Taxonomiekonformität beim Erwerb und Besitz von Gebäuden und Infrastrukturanlagen konsistent geblieben, wodurch die Kontinuität unserer Bewertungsmethodik gewährleistet wird. Im Laufe des Geschäftsjahres 2025 wird PATRIZIA die Anpassungspläne für alle Vermögenswerte weiter ausbauen, um eine bessere Taxonomiekonformität zu gewährleisten. In Übereinstimmung mit Artikel 8 des Delegierten Offenlegungsgesetzes (Delegierte Verordnung 2021/2178 der Kommission) sind die KPIs des vorherigen Berichtszeitraums nachstehend zusammengefasst.

KPI Übersicht Geschäftsjahr 2023

Angaben in %	Angaben in Mio. EUR
Der gewichtete Durchschnittswert aller Investitionen, die auf die Finanzierung ausgerichtet sind oder mit taxonomiekonformen wirtschaftlichen Aktivitäten in Verbindung stehen, im Verhältnis zum Wert der Bilanzsumme, die durch den KPI abgedeckt wird, mit folgenden Gewichtungen für Investitionen in Unternehmen gemäß unten: Umsatzbasiert: 4% CapEx-basiert: 0,1%	Der gewichtete Durchschnittswert aller Investitionen, die auf die Finanzierung ausgerichtet sind oder mit taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten in Verbindung stehen, mit folgenden Gewichtungen für Investitionen in Unternehmen pro unten: Umsatzbasiert: 2.108 Mio. EUR CapEx-basiert: 36 Mio. EUR

PATRIZIA geht davon aus, dass der Anteil der an der Taxonomie ausgerichteten Aktivitäten an den Assets unter Management im Laufe der Zeit zunehmen wird, unter anderem durch geschäftsbezogene, methodische und datenbezogene Entwicklungen.

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

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

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

PATRIZIA berücksichtigt die Ziele der Taxonomieverordnung bei der Entwicklung von Produkten. So enthalten die Anlagestrategie und die verbindlichen Zusagen mehrerer Immobilien- und Infrastrukturprodukte eine Verpflichtung zu einem

Mindestanteil an Taxonomie-konformen Investitionen. Es wird erwartet, dass dies zu einer erhöhten Kapitalallokation für Investitionen führt, die wesentlich zu den Umweltzielen der EU beitragen.

Kennzahlen

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

Angaben in %	Angaben in Mio. EUR
Der gewichtete Durchschnittswert aller Investitionen, die auf die Finanzierung von taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten ausgerichtet sind oder mit diesen verbunden sind, im Verhältnis zum Wert der Gesamtaktiva, die für den KPI erfasst werden, mit folgenden Gewichtungen von Beteiligungen an Unternehmen wie unten aufgeführt: Umsatz-basiert: 2,6% CapEx-basiert: 0,1%	Der gewichtete Durchschnittswert aller Investitionen, die auf die Finanzierung von taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten ausgerichtet sind oder mit diesen verbunden sind, mit folgenden Gewichtungen von Beteiligungen an Unternehmen wie unten aufgeführt: Umsatz-basiert: 1.486 Mio. EUR CapEx-basiert: 42 Mio. EUR
Der Prozentsatz der für den KPI erfassten Vermögenswerte im Verhältnis zu den Gesamtkapitalanlagen (Gesamt-AuM). Ohne Kapitalanlagen in staatliche Einrichtungen, Deckungsquote: 100 %	Der Geldwert der für den KPI erfassten Vermögenswerte. Ohne Kapitalanlagen in staatliche Einrichtungen. Deckung: 56.369 Mio. EUR

Zusätzliche, ergänzende Offenlegungen: Aufschlüsselung des Nenners des KPI

Angaben in %	Angaben in Mio. EUR
Der Prozentsatz der Derivate im Verhältnis zu den Gesamtaktiva, die für den KPI erfasst werden: 0%	Der Wert der Derivate als Geldbetrag: 0 Mio. EUR
Der Anteil der Risikopositionen gegenüber EU-Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU nicht unterliegen, an den für den KPI erfassten Gesamtaktiva: Für Nicht-Finanzunternehmen: 5,1% Für Finanzunternehmen: 0,0%	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: 3.111 Mio. EUR Für Finanzunternehmen: 0 Mio. EUR
Der Anteil der Risikopositionen gegenüber Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen aus Nicht-EU-Ländern, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU nicht unterliegen an den für den KPI erfassten Gesamtaktiva: Für Nicht-Finanzunternehmen: 7,1% Für Finanzunternehmen: 0,5%	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: 4.004 Mio. EUR Für Finanzunternehmen: 263 Mio. EUR
Der Anteil der Risikopositionen gegenüber Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU unterliegen, an den für den KPI erfassten Gesamtaktiva: Für Nicht-Finanzunternehmen: 0,1% Für Finanzunternehmen: 0,0%	Der Wert der Risikopositionen gegenüber Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU unterliegen: Für Nicht-Finanzunternehmen: 73 Mio. EUR Für Finanzunternehmen: 0 Mio. EUR
Der Anteil der Risikopositionen gegenüber an deren Gegenparteien und Aktiva an den Gesamtaktiva, die für den KPI erfasst werden: 74,3%	Der Wert der Risikopositionen gegenüber an deren Gegenparteien und Aktiva: 41.885 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: 6,9%	Der Wert aller Kapitalanlagen, durch die nicht taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten finanziert werden: 3.908 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: 67,0%	Der Wert aller Kapitalanlagen, durch die taxonomiefähige, aber nicht taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten finanziert werden: 37.764 Mio. EUR

Zusätzliche, ergänzende Offenlegungen: Aufschlüsselung des Zählers des KPI

Angaben in %	Angaben in Mio. EUR
Der Anteil der taxonomiekonformen Risikopositionen gegenüber Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU unterliegen, an den für den KPI erfassten Gesamtaktiva: Für Nicht-Finanzunternehmen: Umsatz-basiert: 0,1% CapEx-basiert: 0,1% Für Finanzunternehmen: Umsatz-basiert: 0,0% CapEx-basiert: 0,0%	Der Wert der taxonomiekonformen Risiko positionen gegenüber Finanz- und Nicht-Finanzunternehmen, die den Artikeln 19a und 29a der Richtlinie 2013/34/EU unterliegen: Für Nicht-Finanzunternehmen: Umsatz-basiert: 32 Mio. EUR CapEx-basiert: 42 Mio. EUR Für Finanzunternehmen: Umsatz-basiert: 0 Mio. EUR CapEx-basiert: 0 Mio. EUR
Der Anteil der taxonomiekonformen Risikopositionen gegenüber anderen Gegenparteien und Aktiva an den Gesamtaktiva, die für den KPI erfasst werden: Umsatz-basiert: 2,6% CapEx-basiert: 0,0%	Der Wert der taxonomiekonformen Risiko positionen gegenüber anderen Gegenparteien und Aktiva: Umsatz-basiert: 1.454 Mio. EUR CapEx-basiert: 0 Mio. EUR

Aufschlüsselung des Zählers des KPI nach Umweltziel

Taxonomiekonforme Tätigkeiten	Angaben in %
(1) Klimaschutz	Umsatz: 2,6% CapEx: 0,1% Übergangstätigkeiten: Umsatz: 0,0% CapEx 0,0% Ermöglichende Tätigkeiten: Umsatz: 0,0% CapEx 0,0%
	Umsatz: 0,0% CapEx: 0,0% Übergangstätigkeiten: Umsatz: 0,0% CapEx 0,0% Ermöglichende Tätigkeiten: Umsatz: 0,0% CapEx 0,0%
(2) Anpassung an den Klimawandel	Umsatz: 0,0% CapEx: 0,0% Übergangstätigkeiten: Umsatz: 0,0% CapEx 0,0% Ermöglichende Tätigkeiten: Umsatz: 0,0% CapEx 0,0%

Taxonomiefähige Aktivitäten	Angaben in %
(1) Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen	Umsatz: 0% CapEx: 0%
(2) Der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft	Umsatz: 0% CapEx: 0%
(3) Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung	Umsatz: 0% CapEx: 0%
(4) Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme	Umsatz: 0% CapEx: 0%

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

Zeile	Tätigkeiten im Bereich Kernenergie	
1.	Das Unternehmen ist im Bereich Erforschung, Entwicklung, Demonstration und Einsatz innovativer Stromerzeugungsanlagen, die bei minimalem Abfall aus dem Brennstoffkreislauf Energie aus Nuklearprozessen erzeugen, tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	Nein
2.	Das Unternehmen ist im Bau und sicheren Betrieb neuer kerntechnischer Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Prozesswärme – auch für die Fernwärmeversorgung oder industrielle Prozesse wie die Wasserstoffherzeugung – sowie bei deren sicherheitstechnischer Verbesserung mithilfe der besten verfügbaren Technologien tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	Nein
3.	Das Unternehmen ist im sicheren Betrieb bestehender kerntechnischer Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Prozesswärme – auch für die Fernwärmeversorgung oder industrielle Prozesse wie die Wasserstoffherzeugung – sowie bei deren sicherheitstechnischer Verbesserung tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	Ja
Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas		
4.	Das Unternehmen ist im Bau oder Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus fossilen gasförmigen Brennstoffen tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	Ja
5.	Das Unternehmen ist im Bau, in der Modernisierung und im Betrieb von Anlagen für die Kraft-Wärme/Kälte-Kopplung mit fossilen gasförmigen Brennstoffen tätig, finanziert solche Tätigkeiten oder hält Risikopositionen im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten.	Ja
6.	Das Unternehmen ist im Bau, in der Modernisierung und im Betrieb von Anlagen für die 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%
2	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
3	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
4	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	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%
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%
7	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	1.486,0	3%	1.486,0	3%	-	0%
8	Anwendbarer KPI insgesamt	56.369,3	100%	56.369,3	100%	-	0%

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

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Betrag und Anteil (Angaben in Geldbeträgen und in Prozent)					
		CCM + CCA		Klimaschutz (CCM)		Anpassung an den Klimawandel (CCA)	
		Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%
1	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
2	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
3	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
4	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
5	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
6	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
7	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	1.486,0	3%	1.486,0	3%	-	0%
8	Gesamtbetrag und -anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten im Zähler des anwendbaren KPI	1.486,0	3%	1.486,0	3%	-	0%

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

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Anteil (Angaben in Geldbeträgen und in Prozent)					
		CCM + CCA		Klimaschutz (CCM)		Anpassung an den Klimawandel (CCA)	
		Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%
1	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
2	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des geltenden KPI	-	0%	-	0%	-	0%
3	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
4	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des geltenden KPI	1,6	0%	1,6	0%	-	0%
5	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des geltenden KPI	0,5	0%	0,5	0%	-	0%
6	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des geltenden KPI	0,4	0%	0,4	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	37.762,0	67%	37.762,0	67%	-	0%
8	Gesamtbetrag und -anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	37.762,0	67%	37.762,0	67%	-	0%

Meldebogen 5 - nicht taxonomiefähige Wirtschaftstätigkeiten, umsatzbasierte KPI:

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Betrag	%
1	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
2	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
3	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	0,5	0%
4	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
5	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
6	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
7	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter nicht taxonomiefähiger Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	3.927,5	7%
8	Gesamtbetrag und -anteil der nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	3.927,5	7%

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

Zeile	Wirtschaftsaktivitäten	Anteil (Angaben in Geldbeträgen und in Prozent)					
		CCM + CCA		Klimaschutz (CCM)		Anpassung an den Klimawandel (CCA)	
		Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%
1	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
2	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
3	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
4	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	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%
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%
7	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	40,2	0%	39,5	0%	0,7	0%
8	Anwendbarer KPI insgesamt	56,369.3	100%	56.368,7	100%	0,7	0%

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

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Anteil (Angaben in Geldbeträgen und in Prozent)					
		CCM + CCA		Klimaschutz (CCM)		Anpassung an den Klimawandel (CCA)	
		Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%
1	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
2	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
3	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
4	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
5	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
6	Betrag und Anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Zähler des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
7	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter taxonomiekonformer Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	40,2	0%	39,5	0%	0,7	0%
8	Gesamtbetrag und -anteil der taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten im Zähler des anwendbaren KPI	40,2	0%	39,5	0%	0,7	0%

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

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Anteil (Angaben in Geldbeträgen und in Prozent)					
		CCM + CCA		Klimaschutz (CCM)		Anpassung an den Klimawandel (CCA)	
		Betrag	%	Betrag	%	Betrag	%
1	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
2	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des geltenden KPI	-	0%	-	0%	-	0%
3	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%	-	0%	-	0%
4	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des geltenden KPI	0,9	0%	0,9	0%	-	0%
5	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des geltenden KPI	1,2	0%	1,2	0%	-	0%
6	Betrag und Anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeit gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung 2021/2139 im Nenner des geltenden KPI	0,8	0%	0,8	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	39.444,8	70%	39.444,8	70%	-	0%
8	Gesamtbetrag und -anteil der taxonomiefähigen, aber nicht taxonomiekonformen Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	39.497,4	70%	39.497,4	70%	-	0%

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

Zeile	Wirtschaftstätigkeiten	Betrag	%
1	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.26 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
2	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.27 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
3	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.28 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	0,5	0%
4	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.29 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
5	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.30 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
6	Betrag und Anteil der in Zeile 1 des Meldebogens 1 genannten, gemäß Abschnitt 4.31 der Anhänge I und II der Delegierten Verordnung (EU) 2021/2139 nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit im Nenner des anwendbaren KPI	-	0%
7	Betrag und Anteil anderer, in den Zeilen 1 bis 6 nicht aufgeführter nicht taxonomiefähiger Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	16.881,7	30%
8	Gesamtbetrag und -anteil der nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten im Nenner des anwendbaren KPI	16.882,2	30%

ESRS E1 Klimawandel

GOV-3 Einbeziehung der nachhaltigkeitsbezogenen Leistung in Anreizsysteme

Weitere Informationen zur Integration von leistungsbezogenen Anreizsystemen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit finden Sie in ESRS 2, Gov-1.

E1-1 Übergangsplan für den Klimaschutz

PATRIZIA hat sich ehrgeizige Nachhaltigkeitsziele gesetzt, darunter die Verpflichtung, bis spätestens 2040 in allen Unternehmens- und direkten Betriebsanlagen CO₂-Neutralität zu erreichen, und zwar noch vor dem im Pariser Abkommen festgelegten Ziel für die Mitte des Jahrhunderts. Mit dieser Verpflichtung und diesem proaktiven Ansatz soll sichergestellt werden, dass PATRIZIA den sich ändernden Marktbedingungen vor der Regulierung gerecht wird und mit dem wissenschaftlichen Konsens übereinstimmt, dass eine Begrenzung der globalen Erwärmung auf 1,5°C eine erhebliche Reduzierung der Treibhausgasemissionen erfordert. Mit dem Ziel, bis 2040 die Vorgaben zu erfüllen, strebt PATRIZIA danach, dem Markt voraus zu sein, um von der steigenden Nachfrage und dem erwarteten Wertzuwachs kohlenstoffarmer Gebäude und Infrastruktur zu profitieren, den CO₂-Fußabdruck zu reduzieren und so zu den globalen Bemühungen beizutragen, den Temperaturanstieg unter 2°C und idealerweise unter 1,5°C zu halten. Um dieses Ziel zu erreichen, hat sich PATRIZIA Zwischenziele für 2030 gesetzt, die mit den Best-Practice-Empfehlungen des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimawandel (IPCC) übereinstimmen, um eine weltweite Reduzierung der CO₂-Emissionen um 50% zu erreichen. Das Engagement von PATRIZIA umfasst die CO₂-Emissionen in Scope 1, 2 und die wesentlichsten CO₂-Emissionen in Scope 3.

Scope-1-Emissionen sind direkte Treibhausgasemissionen aus Quellen, die einem Unternehmen gehören oder von diesem kontrolliert werden. Scope-2-Emissionen sind indirekte Treibhausgasemissionen aus dem Verbrauch von eingekauftem Strom, Dampf, Wärme oder Kälte. Diese Emissionen entstehen in der Anlage, in der die Energie erzeugt wird, werden aber dem Unternehmen zugerechnet, das die Energie nutzt. Scope-3-Emissionen umfassen alle anderen indirekten Emissionen, die in der Wertschöpfungskette des Unternehmens sowohl vor- als auch nachgelagert entstehen.

Dieser Übergangsplan ist in die Empfehlungen der Investitionspläne integriert, wobei die erwarteten finanziellen Auswirkungen in der kurz- und mittelfristigen Planung aufgeführt werden, sobald sie eintreten. Dieser Übergangsplan spiegelt sich in Empfehlungen wider, die in Investitionsplänen dargestellt werden, sowie in den erwarteten finanziellen Auswirkungen, die in der kurz- und mittelfristigen Planung ausgewiesen werden, sobald sie eintreten. Der Übergangsplan ist in die Strategie und Finanzplanung von PATRIZIA eingebettet und spiegelt das Engagement für Nachhaltigkeit und langfristiges Wachstum wider. PATRIZIA strebt an, bis 2030 mit 100 Mrd. EUR Assets unter Management zu einem führenden Akteur im Bereich smart Real Assets zu werden. Dieses Ziel wird durch eine fokussierte Wachstumsstrategie unterstützt, die sich auf vier Megatrends konzentriert, die auf Nachhaltigkeitstrends ausgerichtet sind – Digital Transition, Urban Transition, Energy Transition und Living Transition. PATRIZIA investiert aktiv in Sektoren, die die Energiewende unterstützen, wie z. B. erneuerbare Energien und Infrastrukturanlagen. Dies verbessert das PATRIZIA-Portfolio und positioniert PATRIZIA als verantwortungsbewussten Investment Manager, der die steigenden ESG-Standards und regulatorischen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus werden die Komponenten „Short-Term Incentive (STI)“ und „Long-Term Incentive (LTI)“ ab dem 1. Januar 2025 Nachhaltigkeitsziele enthalten, die jährlich formell festgelegt werden. Das Group Executive Committee (GEC) verbessert die Effizienz der Entscheidungsfindung und richtet die operativen Aktivitäten am Übergangsplan aus. Individuelle Pläne hin zu einer klimafreundlichen Gestaltung der Assets unter Management werden nach dem Erwerb vom Investment Committee genehmigt, die das Sustainability Team zusammenstellt. Diese Struktur unterstützt die Umsetzung der Wachstumsstrategie in allen Anlageklassen und stellt sicher, dass Nachhaltigkeit in allen Geschäftsbereichen ein zentraler Schwerpunkt bleibt.

Auswirkungen von „Locked-in“-Emissionen auf Transitionsrisiken: „Locked-in“-Emissionen beziehen sich in erster Linie auf das Risiko des „embodied carbon“ – die Emissionen, die mit der Produktion, dem Transport und dem Verkauf von Baumaterialien verbunden sind. Diese Emissionen sind ab dem Zeitpunkt des Baus eines Gebäudes „eingeschlossen“ und können nicht ohne Weiteres reduziert werden. Das Immobilienentwicklungsteam hat eine Matrix entwickelt, die das „embodied carbon“ der Vermögenswerte überwacht. Diese Matrix wurde von einem externen Berater entwickelt, der die Ziele auf den Sektor und die geografische Lage der Geschäftstätigkeit von PATRIZIA abstimmte.

Mögliche „Locked-in“-Emissionen aus Immobilienvermögen:

1. **Neubau:** Die in Neubauten verwendeten Materialien wie Beton und Stahl haben einen hohen Anteil an „embodied carbon“.
2. **Renovierungen und Nachrüstungen:** Selbst wenn bestehende Gebäude renoviert werden, um die Energieeffizienz zu verbessern, können die dabei verwendeten Materialien und Verfahren den CO₂-Fußabdruck erhöhen.
3. **Instandhaltung und Ende der Lebensdauer:** Die laufende Instandhaltung und der eventuelle Abriss oder die Sanierung von Gebäuden tragen ebenfalls zur Freisetzung von „embodied carbon“ bei, da Materialien ersetzt und verkauft werden müssen.

Auswirkungen auf die Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen:

- Gefährdung der Ziele: Festgelegte Emissionen machen es herausfordernd, die Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen zu erreichen, da sie einen erheblichen Teil des gesamten CO₂-Fußabdrucks eines Gebäudes ausmachen. Wenn die betrieblichen Emissionen durch Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien sinken, nimmt die relative Bedeutung des „embodied carbon“ zu.
- 1. Transitionsrisiken: Immobilienvermögen mit hohem Anteil an grauer Energie ist mit Transitionsrisiken konfrontiert, darunter strengere Vorschriften, höhere Kosten für kohlenstoffintensive Materialien und eine mögliche Abwertung von Immobilien, die zukünftige Nachhaltigkeitsstandards nicht erfüllen.

PATRIZIA-Klimaschutzmaßnahmen:

1. PATRIZIA hat sich zum Ziel gesetzt, dass alle neuen Immobilienentwicklungen bis 2030 CO₂-neutral sind.
2. PATRIZIA strebt an, das „embodied carbon“ bei Projektabschluss zu messen

Ziele der Net Zero Carbon Strategie

Kategorie	Strategie, Ziel und Zeitrahmen	Fortschritt 2024
Energie- und Kohlenstoffintensität	Reduzierung der Energieintensität um 30% und der Kohlenstoffintensität ^{3, 4} um 50% bis 2030 für unsere direkten, immobilienbezogenen Assets unter Management, ausgehend von einem branchenweiten Basisjahr 2019.	39% Reduzierung der Kohlenstoffintensität (ca. 7 Mrd. EUR Assets unter Management abgedeckt) 27%ige Reduzierung der Energieintensität (ca. 6 Mrd. EUR Assets unter Management abgedeckt) Die Zahlen basieren auf tatsächlichen Verbrauchsdaten und einer CRREM-Analyse unter Verwendung von Energieausweisen, Energieaudits und tatsächlichen Daten
Datenerfassung	Erreichen einer 100-prozentigen Erfassung der von den Vermietern beschafften Energiedaten und Einführung einer wirksamen Strategie zur Einbeziehung der Mieter ⁵ bis 2025.	Über 58% der Vermögenswerte mit Ermessensspielraum enthalten Daten von Vermietern, wobei durch die Integration der neuen ESG-Plattform Programme eingeführt wurden, die voraussichtlich bis zum Geschäftsjahr 2025 ihre Ziele erreichen werden
Beschaffung erneuerbarer Energie	Beschaffung von Strom aus erneuerbaren Energiequellen ⁶ für die gesamte vom Vermieter kontrollierte Versorgung bis 2025 ⁷ und gleichzeitige Ermutigung der Bewohner, erneuerbare Energie zu nutzen.	Glaubwürdiger Vertrag über erneuerbare Energien für alle Stromlieferungen von deutschen, polnischen und tschechischen Vermietern ausgehandelt
Implementierung auf Anlagenebene	Entwicklung eines Dekarbonisierungsplans, der die Energiehierarchie anwendet, einschließlich Machbarkeitsstudien für erneuerbare Energien vor Ort, für die gesamten Assets unter Management ⁸ bis 2025.	CRREM-Analyse für in den Geltungsbereich fallende Vermögenswerte für 100% der AUM durchgeführt 250+ Energieaudits durchgeführt
Dekarbonisierung von Wärme	Abschaffung fossiler Wärmequellen ⁹ über die gesamten Assets unter Management, soweit praktisch machbar ¹⁰ bis 2030.	61% der untersuchten diskretionären Fondsvermögen (ca. 90% Abdeckung) haben eine Wärmequelle, die nicht aus fossilen Brennstoffen besteht
Entwicklung Emissionen	Sicherstellen, dass bis 2030 alle neuen Entwicklungen ¹¹ netto kohlenstofffrei sind.	2024 wurde die Immobilienentwicklungsmatrix mit neuen ehrgeizigen Zielen neu aufgelegt, die mit den übergeordneten Zielen von PATRIZIA übereinstimmen
Unternehmensemissionen	Erreichen des Net Zero Carbon Status für den eigenen Betrieb bis 2030. ¹²	Einführung einer Firmenwagen-EV-Politik Umzug des Londoner Büros (ca. 19 % der FTE) in ein neues, hochmodernes Büro. Während der Bauphase wurden über 98% aller Abfälle vor Ort recycelt, und die Wiederverwendung vorhandener Materialien hat den gebundenen Kohlenstoffgehalt des Gebäudes reduziert. Die verbesserten Nachhaltigkeitsdaten des Gebäudes waren die höchsten, die angesichts des Gebäudealters erreicht werden konnten, mit einem EPC A-Rating sowie BREEAM Excellent und WiredScore Gold-Zertifizierungen.

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

Corporate - Das Engagement von PATRIZIA für die Finanzierung der zur Erreichung der öffentlich erklärten Ziele erforderlichen Betriebs- und Investitionsausgaben wird durch das Team von 9 engagierten Nachhaltigkeitsexperten demonstriert. Darüber hinaus hat PATRIZIA OpEx für Nachhaltigkeitssoftware bereitgestellt, um eine genaue Bewertung und Überwachung von klimabezogenen Risiken zu gewährleisten. Beispiele hierfür sind Munich Re (PATRIZIAS Tool zur Bewertung physischer Risiken); Deepki (führende ESG-Datenplattform für Immobilienvermögen); Reporting21 (ESG-Plattform für Nachhaltigkeitskennzahlen für Infrastruktur Assets unter Management).

Immobilien - Investitionen werden von Fall zu Fall in den Geschäftsplänen von Immobilienvermögen zugewiesen, je nach dem Umfang der Dekarbonisierungsanforderungen. Die Investitionsausgaben können eine Bandbreite von Maßnahmen abdecken,

³ Aus dem Energieverbrauch Scope 1, 2 und 3.

⁴ Regelmäßige Überprüfung im Einklang mit bewährten wissenschaftsbasierten Zielsetzungsmethoden.

⁵ Mit dem Ziel, die Datenerfassung der Mieter zu verbessern.

⁶ Vorrangige Nutzung von Lieferungen, die einen zusätzlichen Nutzen für den Ausbau der Gesamtkapazität für erneuerbare Energien bringen.

⁷ Wenn die regionalen Energieversorgungsmärkte es zulassen.

⁸ Anwendbar auf alle Vermögenswerte, aber flexibel in der Detailtiefe, je nach Umfang der Vermieterkontrolle und Wesentlichkeit des Transitionsrisikos.

⁹ Bezieht sich auf Scope-1-Emissionen.

¹⁰ Wenn Leasingvereinbarungen und schrittweise Instandhaltungs- und Austauschprogramme dies zulassen.

¹¹ Wo PATRIZIA die volle Kontrolle über den Entwicklungsprozess hat.

¹² Die Grenzen der Verpflichtung sind in unserem Papier zur Net Zero Carbon Strategie festgelegt.

die von der vollständigen Sanierung bis hin zur Aufrüstung der Anlagen reichen (z. B. energieeffiziente Geräte, erneuerbare Energien vor Ort, Elektrifizierung der Heizung, Gebäudesubstanz usw.).

Infrastruktur – Ähnlich wie bei Immobilien innerhalb der Assets under Management werden die Investitionsausgaben innerhalb Assets under Management im Bereich Infrastruktur von Fall zu Fall zugewiesen. Wenn ein Dekarbonisierungsplan Investitionen erfordert, wird innerhalb des Beteiligungsunternehmens ein Team ernannt, das die Studien/Ressourcen/Technologien festlegt, in die investiert werden soll, um den Vermögenswert zu dekarbonisieren. Der Plan wird dann dem Verwaltungsrat zur Genehmigung vorgelegt. Die Maßnahmen hängen vom Vermögenswert, der Art der zu dekarbonisierenden Aktivitäten und davon ab, was in den Geschäftsplan passt.

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

Auswirkungen, Risiken und Chancen des Klimawandels

Anpassung an den Klimawandel - Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft

Positive Auswirkungen	Senkung der Treibhausgasemissionen durch Energieeffizienzsteigerungen und die Erzeugung erneuerbarer Energien durch die Festlegung von Zielen zur Reduzierung von Treibhausgasen.
Risiko	Höhere Kosten und technische Herausforderungen im Zusammenhang mit der Gesetzgebung zur Dekarbonisierung und Energieeffizienz. Die Zunahme verbindlicher Rechtsvorschriften kann zu Geldstrafen oder Nichteinhaltung für PATRIZIA oder zu Kosten im Zusammenhang mit der Einstellung neuer Mitarbeiter oder Dritter führen.
Chance	Die Einführung von Technologien zur Energieeffizienz und Dekarbonisierung kann den Energieverbrauch und die Energiekosten senken. Mit der Zeit können diese Einsparungen wirtschaftliche Chancen schaffen, wie z. B. die Kompensation der anfänglichen Investitionskosten, und zu positiven finanziellen Erträgen führen.

Anpassung an den Klimawandel - Physisches Klimarisiko

Positive Auswirkungen	Minderung physischer Klimarisiken wie Überschwemmungen, Waldbrände, Stürme, Hitzewellen, Wasserknappheit, Anstieg des Meeresspiegels und Dürre durch vorausschauende Szenarioanalyse und Bewertung der Exposition gegenüber den physischen Klimarisiken, die sich auf einen Vermögenswert auswirken. Durch proaktives Management physischer Klimarisiken kann PATRIZIA seine Widerstandsfähigkeit gegenüber extremen Wetterereignissen und langfristigen Veränderungen des Klimas verbessern. Dies kann dazu beitragen, den Betrieb aufrechtzuerhalten und Informationen über die Zukunft von Vermögenswerten bereitzustellen. Der Bau von Vermögenswerten erhöht den Druck auf die Ökosystemleistungen (Wasser, Nahrung, Nahrungskette) und die lokale Infrastruktur (Abwasser). Die Erhöhung der Biodiversität und die Nutzung naturbasierter Lösungen bei der Sanierung von Vermögenswerten erhöht die Widerstandsfähigkeit gegen Überschwemmungen und Überhitzung. Die Schaffung neuer Quellen für die Erzeugung erneuerbarer Energien verringert den lokalen Energiebedarf. Erhöhung der Widerstandsfähigkeit von Vermögenswerten durch technologische und naturbasierte Lösungen (z. B. Vergrößerung der bewachsenen Flächen, Einsparung von Wasser und Kühl- und Heizkosten).
Negative Auswirkungen	Die zunehmende Häufigkeit von erschwerenden physischen Klimarisiken wie Hurrikanen, Überschwemmungen, Waldbränden und anderen extremen Wetterereignissen kann weltweit zu erheblichen Schäden an Gebäuden und Vermögenswerten führen. Schäden oder höhere Betriebskosten aufgrund der zunehmenden Schwere und Häufigkeit chronischer Erkrankungen wie Wasserknappheit, Dürren, Hitzewellen und Anstieg des Meeresspiegels. Verlust von Umsatzerlösen/Wert aufgrund der Tatsache, dass einige Gebiete aufgrund von Temperaturanstiegen und Wasserknappheit unbewohnbar oder weniger attraktiv werden.
Risiko	Erhöhter Druck zur Senkung des Energieverbrauchs und der Energieintensität, was zu Kosten für Verbesserungen und technologische Herausforderungen führt. Anforderungen/Erwartungen an die Bereitstellung kohlenstoffarmer Transportmöglichkeiten (Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Verfügbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel usw.). Erhöhung der Widerstandsfähigkeit von Vermögenswerten durch technologische und naturbasierte Lösungen (z. B. Vergrößerung der bewachsenen Flächen, Einsparung von Wasser sowie Kühl- und Heizkosten).
Chance	Verringerung der Treibhausgasemissionen aus dem Bau und Betrieb von Anlagen durch technologische und naturbasierte Lösungen wie die Begrenzung der Verwendung von Rohstoffen, die Einführung innovativer Kühl-/Heizsysteme oder die Schaffung von mehr Flächen für die biologische Vielfalt. Senkung der Energiekosten durch Energieeffizienzsteigerungen. Verringerung der Treibhausgasemissionen durch erneuerbare Energien. Erhöhung des für nachhaltige Investitionen verfügbaren Kapitals.

Klimaschutz

Positive Auswirkungen	Geringerer Energieverbrauch durch Energieeffizienzsteigerungen. Investitionen in erneuerbare oder effiziente Energieerzeuger (oder andere effiziente Energiequellen).
Risiko	Zunehmender Druck zur Senkung des Energieverbrauchs und der Energieintensität, was zu Kosten für Verbesserungen und technologische Herausforderungen führt.
Chance	Anforderungen/Erwartungen an die Bereitstellung von Optionen für den CO2-freien Transport (Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Verfügbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel usw.). Geringere Energiekosten durch Energieeffizienzsteigerungen. Geringere Treibhausgasemissionen durch erneuerbare Energien.

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

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

Physische Risiken beziehen sich auf Risiken, die sich aus den physischen Auswirkungen des Klimawandels und der Umweltverschmutzung 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 können für Investoren und Endnutzer an Attraktivität verlieren, was sich negativ auf den Wert von Vermögenswerten auswirkt.

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

PATRIZIA hat Klimarisiken und -chancen für ihre Geschäftstätigkeit über die folgenden Zeithorizonte definiert und berücksichtigt (die Zeithorizonte sind auf die finanziellen Zeithorizonte abgestimmt): - Kurzfristig: 1 Jahr - Mittelfristig: 1-5 Jahre - Langfristig: >5+ Jahre

Klimabedingte physische Risiken (akut und chronisch)

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

Physische Klimarisiken

Um das physische Klimarisiko zu bewerten, führt PATRIZIA eine vorausschauende Szenarioanalyse für die Immobilien- und Infrastruktur Assets under Management durch. Einen Überblick über den Anteil der Vermögenswerte, die einem hohen potenziellen Risiko ausgesetzt sind, je Risikokategorie, gibt die folgende Tabelle.

Die physische Risikoanalyse wird mit dem Munich Re Modell "Location Risk Intelligence" durchgeführt. Dies beinhaltet eine Bewertung der Exponierung gegenüber den wichtigsten klimabezogenen Risikotypen, von denen die relevantesten für die von PATRIZIA verwalteten Anlageklassen im Folgenden dargestellt werden (Überschwemmung, Wirbelstürme, extreme Hitze und extreme Kälte).

Die Bewertung der physischen Risiken wird für mehrere Zeithorizonte und Erwärmungsszenarien vorgenommen. Die vorgestellten Szenarien sind RCP 4.5 und RCP 8.5 mit Zeithorizonten von 2030 und 2050, die das mittel- und langfristige Risiko für die Vermögenswerte widerspiegeln. Der Zwischenstaatliche Ausschuss für Klimawandel (IPCC) beschreibt RCP 4.5 als ein moderates Szenario, bei dem die Emissionen im Jahr 2040 ihren Höhepunkt erreichen, während RCP 8.5 als Stressszenario betrachtet wird, bei dem die Emissionen während des gesamten 21. Jahrhunderts.

Für Assets under Management in Höhe von 39 Mrd. EUR wurden physische Risikobewertungen durchgeführt. Vermögenswerte, die derzeit von der Analyse ausgeschlossen sind, sind solche, bei denen die Granularität der verfügbaren Daten unzureichend ist, darunter das Dawonia-Portfolio, der Sustainable Future Ventures-Fonds und die Advantage-Portfolios.

Physikalisches Risiko: Prozentsatz der Assets under Management, das dem RCP 4.5 und RCP 8.5 in den Jahren 2030 und 2050 ausgesetzt ist

Immobilien AUM	Überschwemmungen	Tropische Wirbelstürme	Extreme Hitze	Extreme Kälte
RCP 4.5 (2030)	5%	5%	3%	26%
RCP 4.5 (2050)	5%	5%	4%	15%
RCP 8.5 (2030)	10%	5%	3%	26%
RCP 8.5 (2050)	5%	5%	5%	11%

Physikalisches Risiko: Prozentsatz der Assets under Management im Bereich Infrastruktur, das dem RCP 4.5 und RCP 8.5 in den Jahren 2030 und 2050 ausgesetzt ist

Immobilien AUM	Flussüberschwemmungen	Sturmflut	Hitzestress	Kältestress
RCP 4.5 (2030)	67%	24%	6%	67%
RCP 4.5 (2050)	46%	24%	7%	67%
RCP 8.5 (2030)	0%	24%	6%	67%
RCP 8.5 (2050)	46%	24%	7%	62%

PATRIZIA ist sich bewusst, dass Klimarisikobewertungen und Klimamodelle mit Unsicherheiten und natürlichen Schwankungen behaftet sind, was zu Einschränkungen wie Datenlücken, Prognoseunsicherheiten und Szenariobeschränkungen (z. B. noch nie da gewesene Ereignisse) führt. PATRIZIA wird jedoch weiterhin alle Standorte von Vermögenswerten mit Hilfe von Munich Re überwachen und ist bestrebt, die Datenerfassung zu verbessern und die Gesamtabdeckung von Vermögenswerten sowohl im Immobilien- als auch im Infrastrukturbereich zu erweitern. PATRIZIA verwendet keine klimabezogenen Annahmen in der Finanzberichterstattung.

Transitionsrisiken

Klimabedingte Transitionsrisiken

Art des Risikos	Beschreibung	Auswirkungen	Zeithorizont		
			Kurzfristig	Mittelfristig	Langfristig
Markt	Abnehmende Attraktivität von Teilmärkten aufgrund erhöhter Anfälligkeit und Exposition gegenüber höheren Kosten (z. B. Exposition gegenüber energieineffizienten Immobilienvermögen oder Exposition gegenüber Vermögenswerten, die mit der Förderung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung fossiler Brennstoffe zu tun haben).	Neufestsetzung der Preise von Vermögenswerten zur Berücksichtigung wesentlicher Klimarisiken aufgrund des zunehmenden Stranding-Risikos.	x	x	x
Politik und Recht	Auf den Klimawandel ausgerichtete Rechtsvorschriften, z. B. Offenlegung von Klimarisiken, Mindeststandards für die Energieeffizienz, strengere Entwicklungsstandards, CO ₂ 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	Die Nachfrage der Stakeholder nach Real Assets, bei denen die Klimarisiken in die Investitionsrechnung einfließen. Der Klimawandel kann auch mit einer veränderten Kundenwahrnehmung und der Wahrnehmung des Beitrags des Unternehmens zum Übergang zu einer kohlenstoffärmeren Wirtschaft verbunden sein.	Negative Auswirkungen auf die Beziehungen zu den Anlegern, wenn das Unternehmen oder die Anlagen nicht aktiv Strategien zur Verringerung des Kohlenstoffausstoßes umsetzen.	x	x	x
Technologie	Um die politischen Ziele zu erreichen, sind technologische Veränderungen in Bezug auf energiesparende und kohlenstoffarme Verkehrsmittel sowie die zunehmende Nutzung nicht-fossiler Brennstoffe oder anderer Technologien, die zur Verringerung der Treibhausgasemissionen beitragen, erforderlich; bestehende Technologien werden wahrscheinlich überholt und neue, teurere Technologien müssen angeschafft werden.	Kosten des Übergangs zu CO ₂ -neutralen Anlagen.	x	x	x

Die Transitionsrisiken kristallisieren sich bereits heraus, wie z. B. die auf den Klimawandel ausgerichtete Gesetzgebung, die Forderung der Interessengruppen nach Einbeziehung des Klimarisikos und die sich verändernden 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 Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden) umgesetzt werden, zu einer Renovierungswelle bei Gebäuden mit schlechter Energieeffizienz führen, die für die Unternehmen potenziell unvorhergesehene Kosten verursacht.

Die Geschäftsbereiche Immobilien und Infrastruktur bewerten ihre Transitionsrisiken nach unterschiedlichen Methoden, was auf die unten beschriebenen Unterschiede zwischen den Anlageklassen zurückzuführen ist:

Transitionsrisiken - Immobilieninvestitionen - Mittel- und langfristig führt PATRIZIA regelmäßig Analysen und Aktualisierungen des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) für alle direkten Immobilieninvestitionen durch, um die

Anfälligkeit ihrer Assets unter Management für Transitionsrisiken auf der Grundlage der Treibhausgasemissionsintensität zu bewerten.

CRREM ist ein Bewertungsinstrument für das Benchmarking von Immobilienvermögen auf der Grundlage ihrer CO₂- und Energieintensität im Vergleich zu länder- und sektorspezifischen Dekarbonisierungspfaden. Die Pfade werden aus dem globalen Kohlenstoffbudget abgeleitet und stehen im Einklang mit den Klimazielen des Pariser Abkommens, die globale Erwärmung bis 2100 auf 1,5 °C zu begrenzen und bis 2050 Klimaneutralität zu erreichen. Folglich ist CRREM zum Branchenmaßstab für die Bewertung von Transitionsrisiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel im Immobiliensektor geworden. Zu diesen Risiken gehört die potenzielle Nichteinhaltung von Vorschriften und Markterwartungen, wie sie in den CRREM-Pfaden für Energie- und Kohlenstoffintensität definiert sind.

Ziel der CRREM-Analyse ist es, das geschätzte Risiko von stranded assets auf Basis der Energieintensität (kWh/m²a) und der CO₂-Intensität (kgCO₂e/m²a) auf Asset- und Fondsebene zu untersuchen. Das Tool identifiziert Ausreißer, um High Impact Assets für weitere energetische Untersuchungen zu definieren. In Übereinstimmung mit der Net Zero Carbon Strategie von PATRIZIA hat sich PATRIZIA auf den 1,5 °C-Pfad ausgerichtet. Dies ist somit die Standardeinstellung für alle CRREM-Bewertungen. Das Ergebnis der CRREM-Analyse, die so genannte "stranding asset time", ermöglicht eine Bewertung der Transitionsrisiken und des Ausmaßes der Dekarbonisierungsanforderungen.

Interne CRREM-Bewertungen sind ein wichtiges Instrument zur Identifizierung von Risiken auf Portfolioebene und unerlässlich für das Verständnis der tatsächlichen Energie- und CO₂-Leistung einer Anlage. Während der Analyse werden die spezifischen Merkmale jedes Objekts untersucht, um festzustellen, wie Faktoren wie die Gebäudegeometrie, Energiequellen, Nutzungsart und Mieterstruktur den Energieverbrauch beeinflussen.

Dabei werden anlagenspezifische Daten aus verschiedenen Quellen gesammelt, darunter Energieausweise, technische Gebäudebewertungen, Verbrauchsdaten und Lieferantenzertifikate. Um eine umfassende Datenerfassung zu gewährleisten, werden die Informationen sowohl über interne als auch über externe Kanäle gesammelt, z. B. von der Hausverwaltung, den Mietern, den Energieversorgungsunternehmen und der Datenerfassungshardware.

In Fällen, in denen die oben genannten Datenquellen nicht zur Verfügung stehen, basiert die Schätzung der vor Ort verbrauchten Energie auf gebäudespezifischen Proxy-Datenquellen wie Energieausweisen oder tatsächlichen Verbrauchsdaten von Gebäuden mit ähnlichem Bautyp, Baujahr, Nutzungsart und Mieterstruktur. Das Füllen von Lücken mit nicht gebäudespezifischen Proxydaten ist der letzte Ausweg und 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, muss anerkannt werden, dass die Erreichung eines angemessenen Niveaus an Datenqualität, -erfassung und -stabilität nach wie vor eine branchenweite Herausforderung darstellt. Auch wenn die gesammelten Daten immer noch hinter den in anderen Branchen etablierten Standards zurückbleiben, sind doch bemerkenswerte Fortschritte zu verzeichnen.

Transitionsrisiken - Infrastrukturinvestitionen - PATRIZIA bewertet die Transitionsrisiken jeder Infrastrukturanlage unter Verwendung der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD)-Empfehlung als Rahmen und reflektiert diese in einem internen Klimawandel-Risikobericht, der für jeden Fonds und jede Strategie erstellt wird, einschließlich der Mitigations- und Anpassungsstrategien der Portfoliounternehmen, wo Risiken identifiziert wurden. Der CO₂-Fußabdruck jeder Eigenkapitalinvestition wird jährlich berichtet, wobei die Dekarbonisierungsplanung im Einklang mit den Verpflichtungen der Net Zero Asset Manager Initiative (NZAM) von PATRIZIA zur Reduzierung der CO₂-Intensität im Sektor Infrastruktur fortgesetzt werden soll.

Klimabezogene Chancen

Art der Opportunität	Beschreibung	Auswirkungen	Zeithorizont		
			Kurz- fristig	Mittel- fristig	Lang- fristig
Ressourceneffizienz	Einsatz effizienterer Ressourcen und damit effizienterer Anlagen. Verringerung des Wasserverbrauchs, des Verbrauchs, der Rohstoffe und des Einsatzes 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 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 Bereitstellung von Vorzugskapital für effiziente, kohlenstoffarme Gebäude und Infrastrukturen.	x	x	x
Energiequellen	Die Möglichkeit, Energiequellen mit geringeren Emissionen zu nutzen; die Verwendung neuer Technologien und die Unterstützung politischer Anreize und der Entwicklung neuer Technologien.	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 zur Abschwächung des Klimawandels und zur Anpassung an den Klimawandel sowie für eine Veränderung der Verbraucherpräferenzen.	Verbesserte Gebäudeausstattung treibt die Nachfrage der Nutzer an.	x	x	x

Während der Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft zweifellos Herausforderungen mit sich bringen wird, glaubt PATRIZIA, 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.

Anpassung und Adjustierungen: PATRIZIA konzentriert sich weiterhin auf die Anpassung seiner Strategien, um die oben beschriebenen Risiken und Chancen genau widerzuspiegeln.

- Kurzfristig: PATRIZIA führt Klimarisikoanalysen durch, um Schwachstellen zu identifizieren und sofortige Adjustierungen zur Risikominderung zu ermöglichen.
- Mittelfristig: Umschichtung, Modernisierung oder Stilllegung bestehender Vermögenswerte zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks. Zum Beispiel durch den Umstieg auf erneuerbare Energiequellen.
- Langfristig: PATRIZIA überwacht gesetzliche und prognostizierte Aktualisierungen, um sicherzustellen, dass die Unternehmensstrategien mit den langfristigen Zielen übereinstimmen.

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

Um alle Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit dem wesentlichen ESRS-Thema Klimawandel anzugehen, hat PATRIZIA die Net Zero Carbon Strategie entwickelt. PATRIZIA hat im Jahr 2022 eine Net Zero Carbon Strategie eingeführt, um die Auswirkungen, Risiken und Chancen des Klimawandels zu bewältigen, wie z. B. Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel. Die Strategie wird durch die Fortschritte und die Umsetzung des Netto-Null-Ziels und der mittelfristigen Etappenziele überwacht. Die Strategie ist anwendbar und bietet allen internen und externen Interessengruppen, insbesondere Mitarbeitern und Endnutzern, einen Rahmen, um die Ziele von PATRIZIA in konkrete Maßnahmen umzusetzen. Daher ist sie für die gesamte Wertschöpfungskette und alle Regionen, in denen PATRIZIA tätig ist, anwendbar. PATRIZIA berücksichtigt die Interessen der Stakeholder bei der Festlegung der Richtlinie und stellte sicher, dass die bereitgestellte Strategie dem Leser konkrete Umsetzungsrichtlinien und -parameter bietet. Mit der Strategie legt PATRIZIA eine Basis für Kohlenstoffemissionen fest, um die Ziele für die Dekarbonisierung zu untermauern. Um das Handeln zu fördern, konzentriert sich das Dokument darauf, dem Leser konkrete Leitlinien und Parameter für die Umsetzung an die Hand zu geben. Die Strategie umfasst die Themen Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien. PATRIZIA zielt darauf ab, jedes Jahr ehrgeizige Fahrpläne für die Dekarbonisierung aufzustellen. Die Strategie ist auf der PATRIZIA Website öffentlich zugänglich und wird den Investoren auf Anfrage zugesandt. Der Leiter der Investment Division ist die ranghöchste Person, die für die Umsetzung der Richtlinie verantwortlich ist. Die Strategie verpflichtet dazu, durch die Umsetzung der Strategie das Pariser Abkommen und die Empfehlungen des IPCC zu respektieren.

Die Strategie von PATRIZIA basiert auf aktuellen Best Practices, einschließlich der Anwendung der Energiehierarchie, die Überlegungen für jede Phase des Lebenszyklus einer Anlage festlegt. Die Hierarchie 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 angesehen werden können, müssen die folgenden Definitionen erfüllt sein:

- Betriebsgebäude - wenn die mit der Betriebsenergie des Gebäudes verbundenen Kohlenstoffemissionen auf Jahresbasis null oder negativ sind. Ein CO₂-neutrales Gebäude ist hoch energieeffizient und wird mit erneuerbaren Energiequellen vor Ort oder außerhalb des Gebäudes betrieben, wobei die verbleibende Kohlenstoffbilanz ausgeglichen wird.
- Nettobau und größere Renovierungen - wenn die Menge an „embodied carbon“, die mit den Materialien und Bauarbeiten eines Gebäudes bis zur Fertigstellung verbunden ist, durch die Verwendung von Kompensationen null oder negativ ist.

E1-3 Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit den Klimakonzepten

Dekarbonisierungshebel und Schlüsselaktionen – Minderung und Anpassung

Die wichtigsten Maßnahmen für PATRIZIA in Bezug auf die Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Anpassung an den Klimawandel und Klimaschutz sind die Nutzung von Munich Re und der CRREM-Analyse. Weitere Informationen zu beiden Maßnahmen finden Sie unter ESRS E1-IRO-1. MunichRe trägt direkt zur Erreichung der Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Anpassung bei, insbesondere in Bezug auf physische Klimarisiken. Die CRREM-Analyse hilft dabei, die Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit dem Übergang zu einer kohlenstoffarmen Wirtschaft zu bewältigen. Beide Maßnahmen tragen auch indirekt zu den Auswirkungen, Risiken und Chancen im Hinblick auf den Klimaschutz bei. Darüber hinaus stehen beide Schlüsselmaßnahmen im Zusammenhang mit der Net Zero Carbon Strategie von PATRIZIA und tragen dazu bei, das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen.

Ziel der CRREM-Analyse ist es, das geschätzte Risiko für „stranded assets“ auf der Grundlage der Energieintensität (kWh/m²a) und der CO₂-Intensität (kgCO₂e/m²a) auf Vermögens- und Fondsebene zu untersuchen. Das Tool identifiziert Ausreißer, um Vermögenswerte mit hoher Auswirkung 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. Daher ist dies die Standardeinstellung für alle CRREM-Bewertungen. Das Ergebnis der CRREM-Analyse, bekannt als „stranding asset time“, ermöglicht eine Bewertung der Transitionsrisiken und des Umfangs der Dekarbonisierungsanforderungen. PATRIZIA führt regelmäßig Analysen und Aktualisierungen des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) für alle direkten Immobilieninvestitionen durch, um die Anfälligkeit seiner Assets under Management für Transitionsrisiken auf der Grundlage der Treibhausgasemissionsintensität zu bewerten. Die CRREM-Analyse erfordert keine nennenswerten Investitions- oder Betriebsausgaben, da es sich um eine interne Bewertung handelt und ihr keine direkten Investitions- oder Betriebsausgaben zugeordnet sind. Daher werden keine weiteren aktuellen oder zukünftigen Finanzmittel gemeldet.

Die physische Risikoanalyse wird mit dem „Location Risk Intelligence“-Modell von Munich Re durchgeführt. Dies umfasst eine Bewertung der Exposition gegenüber den wichtigsten klimabedingten Risikoarten wie Überschwemmungen, Wirbelstürme, extreme Hitze und extreme Kälte. Die Bewertung von Munich Re deckt die Unternehmensaktivitäten von PATRIZIA ab. Die Analyse wird jährlich durchgeführt. PATRIZIA hat Munich Re eine bestimmte Anzahl an finanziellen Ressourcen in Form von Betriebskosten zugewiesen, wird jedoch aus Gründen der Vertraulichkeit keine genauen Zahlen nennen. Munich Re wurden keine Investitionskosten zugewiesen.

PATRIZIA ist sich bewusst, dass die erfolgreiche Umsetzung von Munich Re und CRREM von der Verfügbarkeit und Zuweisung von Ressourcen abhängt. Der kontinuierliche Zugang zu Finanzmitteln und das Interesse der Kunden an Nachhaltigkeit sind ebenfalls entscheidend für die Umsetzung dieser Initiativen. Dies umfasst die Betriebskosten für Munich Re sowie finanzielle Mittel (und Kapazitäten), die es dem Nachhaltigkeitsteam ermöglichen, diese Maßnahmen sowohl für die Analyse von Munich Re als auch für CRREM durchzuführen.

Die unten aufgeführten Maßnahmen sind ergänzende Maßnahmen, die sich auf den Investitionslebenszyklus beziehen. Die Maßnahmen sind nicht die wichtigsten Maßnahmen von PATRIZIA, daher werden die Mindestangabepflichten nicht erfüllt

PATRIZIA - Auf Unternehmensebene hat PATRIZIA in 2023 eine unternehmensweite Richtlinie für Firmenwagen eingeführt, die den Ausstieg aus der Flotte mit fossilen Brennstoffen innerhalb von drei Jahren und den Aufbau einer Elektrofahrzeugflotte vorsieht.

PATRIZIA hat außerdem die interne Reiserichtlinie dahingehend erweitert, dass umweltfreundliche Transportmittel bevorzugt werden sollten, wie z. B. Zugfahren statt Fliegen, wo immer dies möglich ist, sowie spezifische Beschränkungen für Flug-, Straßen- und Bahnreisen in bestimmten Zeiträumen.

Beschaffung und Ankäufe

Im Rahmen der PATRIZIA ESG-Screening- und Ausschlussrichtlinie und als Unterzeichner der PRI- und UNGC-Grundsätze (United Nations Global Compact) vermeidet PATRIZIA Geschäfte mit Unternehmen, die mit umstrittenen Waffen oder Ländern in Verbindung stehen, in denen es zu schwerwiegenden Verstößen gegen die politische Stabilität, die Menschenrechte und die Religionsfreiheit kommt. Die Screening- und Ausschlussrichtlinie schließt auch bestimmte

Unternehmen, Sektoren oder Einzelpersonen aus dem Anlageuniversum aus und wendet einen positiven Screening-Prozess an, um Investitionen zu lenken, wobei Best Practices angestrebt werden.

Immobilien - Alle potenziellen Ankäufe werden einer ESG-Due-Diligence-Prüfung unterzogen, um vor dem Erwerb ESG-Risiken und -Chancen auf der Ebene der Assets under Management zu ermitteln. Die Checkliste enthält wesentliche Feststellungen, einschließlich, aber nicht beschränkt auf physische Risiken, Energie-, Wasser- und Abfallverbrauchsdaten, Risiken für die Biodiversität und Nachhaltigkeitszertifizierungen. Diese Risiken können dann in geeigneter Weise angegangen und in Investitionsvorschläge und Geschäftspläne zum Risikomanagement aufgenommen werden. Die Due-Diligence-Prüfung wird dann vom Investment Committee von PATRIZIA geprüft.

Infrastruktur - Alle potenziellen Investitionen müssen Daten zu den Kohlenstoffemissionen (Scope 1 & 2 Treibhausgasemissionen und Umsatzerlöse) erheben, die in die dem Investment Committee vorgelegte Risikoanalyse aufgenommen werden. Ein Rahmen für die Kohlenstoffintensität wird bei der Risikoanalyse des Investitionsstatus angewandt und erfordert, dass die Umsatzerlöse als rot, gelb oder grün eingestuft werden¹³. Diese Einstufung bestimmt, welche Maßnahmen das Investment Committee bei der Zusage von Genehmigungen ergreifen muss.

Entwicklung und Renovierung

Immobilien - PATRIZIA hat länderspezifische operative CO₂-, „embodied carbon“ - und Wasserziele sowie Anforderungen an bewährte Verfahren für alle PATRIZIA-Entwicklungen in Übereinstimmung mit einer Nachhaltigkeitsmatrix festgelegt.

Infrastruktur - Die Infrastruktur Assets under Management verfügt über ESG-Implementierungsrichtlinien, die ein 9-stufiges Rahmenwerk zur Sicherstellung der Einbeziehung von ESG-Überlegungen während des gesamten Lebenszyklus der Anlagen umfassen.

Operatives Vermögen - Fondsmanagement

PATRIZIA hat einen standardisierten Ansatz für alle Fonds zur Umsetzung einer ESG-Richtlinie und ermöglicht es dem Fondsmanager und dem Kunden/Investor, ein ESG-Ambitionsniveau auszuwählen, wobei fünf verschiedene Compliance-Niveaus in einer Matrix festgelegt sind. Die ESG-Richtlinie für Fonds ist ein standardisierter Ansatz, den alle Fonds übernehmen können, um die systematische Integration des Nachhaltigkeitsrisikomanagements voranzutreiben, einschließlich der laufenden Bewertung, Messung und Verbesserung aller klimabezogenen Risiken. Die ESG-Richtlinie für Fonds ist für die vor- oder nachgelagerte Wertschöpfungskette nicht relevant. Der Leiter der Investment Division ist die ranghöchste Person bei PATRIZIA, die für die Umsetzung der Richtlinie verantwortlich ist. Durch die Berücksichtigung von ESG-bezogenen Risiken und Chancen strebt PATRIZIA die Einbeziehung wesentlicher ESG-Faktoren in Investitionsentscheidungen an. Die ESG-Richtlinie für Fonds ist im internen Intranet von PATRIZIA für relevante Mitarbeiter zugänglich und kann von diesen umgesetzt werden.

PATRIZIA erstellt außerdem interne Klimarisikoberichte auf Fondsebene für alle Fonds, die jährlich veröffentlicht werden. Die Berichte hinterfragen und verbessern das Verständnis des wahrscheinlichen Verhaltens des Portfolios unter verschiedenen Szenarien und bieten eine Grundlage für Maßnahmen.

Operatives Vermögen - Vermögensverwaltung

Immobilien - PATRIZIA verfügt über ein Netzwerk von ESG-Champions, dem über 25 Mitarbeiter aus verschiedenen Regionen der Investment Division angehören, die sich der Unterstützung der Umsetzung von ESG-Zielen und -Strategien während des gesamten Investitionslebenszyklus widmen. Die ESG-Champions für Vermögensverwaltung sind für die Analyse der Leistung jedes Vermögenswerts, die Leitung der ESG-Integration, die Förderung der ESG-Berichterstattung und -Compliance auf Produktebene, die Unterstützung der Datenerfassung, die Erfassung von Fallstudien und die ESG-Berichterstattung verantwortlich.

Das ESG-Toolkit dient als strategischer ESG-Aktionsplan und Scorecard. Das Toolkit bietet einen internen Maßstab und identifiziert potenzielle ESG-Schwerpunktmaßnahmen für Vermögenswerte, einschließlich der Nachverfolgung von Energiezertifikaten und Dekarbonisierungsplänen. Das Toolkit gewährleistet die Übereinstimmung mit den ESG-Richtlinien auf Fondsebene und unterstützt die Identifizierung und Priorisierung von ESG-Maßnahmen sowie die Dekarbonisierungsplanung.

Gegebenenfalls werden Netto-Nullenergie-Audits für Vermögenswerte durchgeführt, um Pläne für Verbesserungen der Dekarbonisierungspläne aufzustellen.

Im Jahr 2024 begann PATRIZIA mit der Einführung von Deepki (einer ESG-Datenmanagement-Plattform), um eine bessere Datenverfügbarkeit, Berichtsmöglichkeiten und aktuelle Daten zu ermöglichen.

¹³ 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.

PATRIZIA verwendet das CRREM-Tool zur Bewertung der Transitionsrisiken und MunichRe zur Bewertung der physischen Risiken. Bitte lesen Sie den obigen Abschnitt, um mehr über die Instrumente zu erfahren.

Infrastruktur - Für alle Portfoliounternehmen werden in der Investitionsphase nach der Integration Nachhaltigkeitsfahrpläne mit den zugrunde liegenden Sanierungsprojekten erstellt. Diese Roadmaps adressieren alle klimabezogenen Risiken, die während des Investitionsprozesses identifiziert wurden. PATRIZIA unterzieht alle ihre Portfoliounternehmen aus dem Sektor Infrastruktur 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.

PATRIZIA hat 2024 die Reporting21-Plattform (ESG-Datenmanagementplattform) in seinem gesamten Infrastrukturportfolio eingeführt. Das Tool hat den Datenerfassungsprozess standardisiert, die Transparenz erhöht und die Berichterstattung unterstützt. Es wird auch im aktiven Asset-Management als systematischer Bewertungsrahmen eingesetzt, der die Grundlage für Diskussionen mit den Vermögenswerten bildet, um Sanierungsprojekte zu identifizieren und zu priorisieren.

Erreichte THG-Emissionsreduzierungen

PATRIZIA's Unternehmensbilanz: Unter Verwendung tatsächlicher Daten und Schätzungen (basierend auf der Leistung pro Vollzeitäquivalent) verzeichnete PATRIZIA im Geschäftsjahr 2024 einen Rückgang der Unternehmensemissionen um 1 %. Dies ist auf einen geringeren Energieverbrauch in den Büros zurückzuführen, der durch einen Anstieg der Reiseemissionen ausgeglichen wurde. Eine vollständige Aufschlüsselung finden Sie in E1-6.

Erwartete Verringerung der THG-Emissionen

Es wird erwartet, dass die THG-Emissionen des Unternehmens weiter sinken werden, was auf die Umsetzung der Richtlinien für Firmenfahrzeuge zurückzuführen ist, die bis 2027 alle nicht-elektrischen Fahrzeuge abschaffen werden. PATRIZIA wird auch weiterhin Einfluss auf die Reduzierung der THG-Emissionen in unseren Büros nehmen, indem man Verhaltensänderungen durch Öffentlichkeitsarbeit fördert, die Umsetzung der Reiserichtlinie sicherstellt und bei Umzügen energieeffiziente Büros wählt (wo möglich). PATRIZIA kann die erwartete Reduzierung der Treibhausgasemissionen seiner Unternehmensemissionen zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht quantifizieren.

Es wird erwartet, dass die betrieblichen THG-Emissionen durch Verbesserungsmaßnahmen an den Anlagen weiter sinken werden. Dazu gehören u. a.: Wechsel zu Anbietern erneuerbarer Energien, Verbesserungsarbeiten an den Anlagen zur Steigerung der Effizienz (z. B. Austausch von LED-Leuchten), Einführung von PV-Technologie und Engagement der Mieter.

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

Wie in der Net Zero Carbon Strategie dargelegt, hat sich PATRIZIA vier ehrgeizige Nachhaltigkeitsziele gesetzt, von denen eines die Verpflichtung beinhaltet, bis spätestens 2040 CO₂-Neutralität zu erreichen, und zwar vor dem im Pariser Abkommen festgelegten Ziel für die Mitte des Jahrhunderts. Daher handelt es sich hierbei um ein absolutes Ziel, das die eigenen Aktivitäten und das direkte Betriebsvermögen von PATRIZIA (entsprechend den Scope 1-3 Emissionen der PATRIZIA SE) abdeckt. Die Stakeholder wurden nicht in die Festlegung des Ziels einbezogen.

Im Rahmen des CO₂-Neutralitäts-Ziels von PATRIZIA bis 2040 ist ein wichtiger Meilenstein das mittelfristige Ziel, die CO₂-Intensität bis 2030 zu reduzieren. In Bezug auf dieses mittelfristige Ziel ist 2019 das Basisjahr von PATRIZIA und der Basiswert beträgt 39,3 kgCO₂/m²/a für PATRIZIA-Immobilieninvestitionen. Der Basiswert ist repräsentativ für einen branchenweiten Basiswert unter Verwendung von CRREM-Daten, weshalb PATRIZIA keine tatsächlichen Daten auf der Grundlage der eigenen Geschäftstätigkeit für 2019 vorlegen kann. PATRIZIA legt jedes Jahr eine neue Basis fest, um die Diversität und den Wandel der verschiedenen Anlageklassen widerzuspiegeln.

Das Ziel steht im Einklang mit dem Pariser Abkommen und den Empfehlungen des Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC). Das Ziel steht im Zusammenhang mit Umweltfragen und basiert auf wissenschaftlichen Erkenntnissen, ist jedoch kein spezifisch wissenschaftlich fundiertes Ziel. Die Zielmethodik hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert, aber PATRIZIA hat eine neue Basis festgelegt, um die Zusammensetzung der aktuellen Assets unter Management widerzuspiegeln.

Leistung im Vergleich zum mittelfristigen Ziel der CO₂-Intensität – Basierend auf den tatsächlichen Daten und der durchgeführten CRREM-Analyse (unter Verwendung von EPC-Daten, Verbrauchsdaten und Energieaudits) ist PATRIZIA für die analysierten Vermögenswerte in Höhe von 7 Mrd. EUR auf dem besten Weg, eine Reduzierung um ca. 39% gegenüber den branchenweiten Basiszahlen von 2019 zu erreichen. Die Leistung entspricht den anfänglichen Leistungserwartungen, mit dem mittelfristigen Ziel, die Kohlenstoffintensität bis 2030 um 50% zu reduzieren. PATRIZIA wird die Qualität und Quantität der Daten in den kommenden Jahren weiter verbessern, um eine genaue Überwachung und Verbesserungen (soweit zutreffend) zu gewährleisten. Die obigen Ausführungen zeigen, wie PATRIZIA die Wirksamkeit der Net Zero Carbon Strategie und der in E1-3 genannten Schlüsselmaßnahmen anhand seiner Ziele verfolgt.

Einschränkungen: Die Einschränkungen des dargestellten Fortschritts ergeben sich aus Annahmen, die im Rahmen der CRREM-Analyse getroffen wurden, einschließlich der Verwendung von Daten wie EPCs und Energieaudits, wenn keine

Verbrauchsdaten verfügbar sind. Darüber hinaus repräsentieren die Zahlen aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit für das erste Jahr der CSRD-Berichterstattung einen Immobilienmarktwert von 7 Mrd. EUR.

Die Leistungsziele und -kennzahlen werden zu diesem Zeitpunkt noch nicht von einer externen Stelle validiert.

PATRIZIA hat auch mittelfristige Etappenziele mit unterschiedlichen Zeitrahmen festgelegt (siehe E1-1), um das Gesamtziel für 2040 zu erreichen. Diese ehrgeizigen Ziele sollen sicherstellen, dass PATRIZIA den sich entwickelnden Marktbedingungen im Vorgriff auf Veränderungen der Vorschriften gerecht wird. Diese können in E1 nachgelesen werden.

E1-5 Energieverbrauch und Energiemix

Aufgrund des Zeitplans für den Geschäftsbericht 2024 und der Einschränkungen bei der Datenbeschaffung ist die Darstellung des Energieverbrauchs von PATRIZIA nur in Anlehnung an die ESRS abgestimmt.

Die folgende Tabelle enthält Informationen zum Energieverbrauch von PATRIZIA. Die Angaben beziehen sich auf die eigene Geschäftstätigkeit und beinhalten nicht den Verbrauch in Verbindung mit den Assets under Management. Da für 2024 keine Daten verfügbar sind, handelt es sich bei den dargestellten Daten um die Leistung des Geschäftsjahres 2023, die 65% der Vollzeitstellen entspricht. Die Exposition gegenüber fossilen Brennstoffen bezieht sich nur auf den Brennstoffverbrauch aus Gas, ohne Verbrauch aus Kohle, Kohleprodukten, Rohöl oder anderen fossilen Brennstoffquellen.

Verbrauchsdaten 2023

	Kraftstoffverbrauch für erneuerbare Energiequellen	Gekaufte erneuerbare Energie	Selbst erzeugte erneuerbare Energie (ohne Brennstoffe)	Verbrauch aus fossilen Quellen	Verbrauch aus nuklearen Quellen	Nicht definiert/andere nicht erneuerbare Energie (z. B. Fernwärme)	Gesamt	Abdeckung
Unternehmensfußabdruck (kwh)	0	655.105	0	12.636	0	746.488	1.414.229	65% FTE
Unternehmensfußabdruck (%)	0%	46%	0%	1%	0%	53%	100%	n.a

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

Aufgrund des Zeitplans für den Geschäftsbericht 2024 und der Einschränkungen bei der Datenbeschaffung ist die Darstellung der Brutto-Scope-1-, 2- und 3-Emissionen von PATRIZIA nur in Anlehnung an die ESRS abgestimmt.

Der Umfang der CO2-Emissionen von PATRIZIA basiert auf bewährten Verfahren und umfasst die wesentlichsten Emissionsquellen, die sowohl aus dem Geschäftsbetrieb als auch aus den Investitionsaktivitäten von PATRIZIA resultieren.

Zwischen den Berichtszeitpunkten der Unternehmen und dem Datum des Jahresabschlusses sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten und es haben sich keine Veränderungen der Umstände ergeben.

Ermittlung relevanter Scope-3-Aktivitäten: Die relevanten Scope-3-Emissionen wurden anhand der Leitlinien des GHG Protocol Corporate Value Chain (Scope 3) Accounting and Reporting Standard (Version: 2011) definiert.

Scope 3 Emissionen

Eingekaufte Waren und Dienstleistungen	Ja	Enthalten
Anlagegüter	Nein	Nicht relevant
Energie und brennstoffbezogene Aktivitäten (nicht in Zusammenhang mit Scope 1 und 2)	Nein	Nicht relevant, jegliche Energie und brennstoffbezogenen Aktivitäten (nicht in Zusammenhang mit Scope 1 und 2) sind bei den auf „Investitionen“ Emissionen enthalten
Vorgelagerter Transport und Distribution	Nein	Nicht relevant
Abfall, der im Betrieb entsteht	Ja	Nicht wesentlich
Geschäftsreisen	Ja	Enthalten
Pendeln der Mitarbeiter	Nein	Nicht anwendbar, da PATRIZIA keine Möglichkeit zur Einflussnahme hat, als außerhalb des Geltungsbereichs liegend erachtet
Angemietete oder geleaste Sachanlagen	Nein	Nicht relevant
Transport und Distribution verkaufter Produkte	Nein	Nicht relevant
Verarbeitung verkaufter Produkte	Nein	Nicht relevant
Verwendung verkaufter Produkte	Nein	Nicht relevant
Behandlung verkaufter Produkte am Ende ihrer Lebensdauer	Nein	Nicht relevant
Vermietete oder verleaste Sachanlagen	Nein	Nicht relevant, Emissionen im Zusammenhang mit von PATRIZIA verwalteten Vermögenswerten werden in der Kategorie Investitionen berücksichtigt
Franchises	Nein	Nicht relevant
Investitionen	Nein	Berücksichtigen die Emissionen von direkt gehaltenen Assets under Management

Fußabdruck des Unternehmens

Die Emissionen wurden gemäß den Empfehlungen des GHG-Protokolls berechnet.

Maßgebliche Annahmen

Scope	PATRIZIA Erfasste Daten	Datenerfassung	Schätzungen, die ggf. verwendet werden	Einschränkungen	Emissionsfaktorquelle
Scope 1	Direkte Treibhausgasemissionen im Zusammenhang mit Gasheizungen	100% tatsächliche Daten für die Bereiche, in denen Gasheizungen bekannt sind. Büros mit bekannter Gasbelastung, entspricht 1 Büro, was 1% der Vollzeitäquivalente entspricht	Nicht zutreffend, da nur ein Büro mit Gasheizung unter Unternehmensrisiko identifiziert wurde	Da nicht für alle Büros die Heizungsart bekannt ist, liegen die Gasemissionen nur für Spanien vor.	CRREM
Scope 2	Eingekaufter Strom und Fernwärme für Büros	2024: 38% tatsächliche und 62% geschätzte 2023: 65% tatsächliche und 35% geschätzte. Schätzungen basieren auf Vollzeitäquivalenten	Für Büros, bei denen die Aufteilung von Strom und Heizung nicht bekannt ist, basieren die Schätzungen auf Strom und Fernwärme Wenn keine Daten verfügbar sind, werden die Daten auf der Grundlage von Vollzeitäquivalenten geschätzt, um eine 100-prozentige Abdeckung zu erreichen	Aufgrund der geringen Abdeckung durch tatsächliche Daten unterliegen die dargestellten Daten Schätzungen, die möglicherweise nicht die tatsächliche Leistung widerspiegeln	CRREM, IEA und länderspezifische Datenbanken (z. B. Energieministerium des Vereinigten Königreichs)
Scope 3 (Purchased Goods & Services)	Die Zahlen entsprechen dem Aufwand für bezogene Leistungen im Jahresbericht	100% geschätzte Daten für GJ23 und GJ24	Es wurde eine ausgabenbasierte Methode unter Verwendung von Faktoren des DEFRA für Scope-3-Emissionen angewendet.	Die ausgabenbasierte Methode ist nur eine Schätzung und gibt möglicherweise nicht die tatsächlichen Emissionen an	DEFRA
Scope 3 (Business Travel)	Flugreisen, Zugreisen	2024: 89% tatsächliche Flugdaten, 11% geschätzt. 60% tatsächliche Zugdaten, 40% geschätzt. 2023: 65% tatsächliche und 35% geschätzte Daten. Schätzungen basieren auf FTE	Schätzungen basieren auf der Leistung in Vollzeitäquivalenten	Aufgrund von Schätzungen und Daten zu Firmenwagen geben die Emissionen möglicherweise nicht die tatsächlichen Emissionswerte an	BEIS und Europäische Umweltagentur
Scope 3 (Investments)	PATRIZIA verwaltete Vermögenswerte	0%	n/a – keine Daten verfügbar	Aufgrund von Einschränkungen bei der Datenqualität und den Datenrechten von Mieterdaten wird PATRIZIA diese nicht als Teil der Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2024 vorlegen	n/a – keine Daten verfügbar

THG Emissionen

	Basisjahr	Retrospektiv		Veränderung in %
		2023	2024	
Brutto-THG-Emissionen aus Scope 1 (tCO ₂ eq)	nicht verfügbar	2.31	2.01	-13%
Prozentsatz der THG-Emissionen aus Scope 1 aus regulierten Emissionshandelssystemen (%)	nicht verfügbar	0%	0%	0%
Brutto-THG-Emissionen aus Scope 2 (tCO ₂ eq)	nicht verfügbar	563	488	-13%
Gesamte indirekte THG-Emissionen (Scope 3) (tCO ₂ eq)	nicht verfügbar	2,431	2,484	2%
1. Gekaufte Waren und Dienstleistungen	nicht verfügbar	2,130	2,062	-3%
6. Geschäftsreisen	nicht verfügbar	301	422	40%
15. Investitionen	nicht verfügbar	nicht verfügbar	nicht verfügbar	nicht verfügbar
Gesamte standortbezogene THG-Emissionen (tCO ₂ eq)	nicht verfügbar	2996	2974	-1%

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

E1-7 Entnahme von Treibhausgasen und Projekte zur Verringerung von Treibhausgasen, finanziert über CO₂-Zertifikate

PATRIZIA hat keine Projekte zur Reduzierung oder Vermeidung von Treibhausgasen, die durch Emissionsgutschriften finanziert werden.

Im Zusammenhang mit dem Ziel „Netto-Null bis 2040“ kann PATRIZIA in Zukunft auf Projekte zur Reduzierung und Beseitigung von Treibhausgasen zurückgreifen, die durch Emissionsgutschriften finanziert werden, um Restemissionen auszugleichen, die nicht durch Umsetzungsmaßnahmen neutralisiert werden können.

E1-8 Interne CO₂-Bepreisung

PATRIZIA wendet auf Unternehmensebene keine internen Verrechnungspreise für CO₂ an.

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

Die finanziellen Auswirkungen von physischen Risiken und Transitionsrisiken hängen von vielen Teilfaktoren ab und die Risiken sind mit vielen anderen Risiken im Geschäft verflochten, daher ist die Angabe einer finanziellen Prognose zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. PATRIZIA hat sich dafür entschieden, die finanzielle Auswirkung wesentlicher physischer Risiken und Transitionsrisiken sowie potenzieller klimabezogener Chancen nicht zu berücksichtigen und von der Möglichkeit des Phase-in Gebrauch zu machen.

ESRS E2 Umweltverschmutzung

ESRS E2 IRO - 1 Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung

Als Immobilienunternehmen hat PATRIZIA vor allem mit Asbest, PCB und PFAS zu kämpfen, die sich auf die Vermögenswerte auswirken. Durch die enge Zusammenarbeit mit Immobilienverwaltern, externen Beratern und Mietern kann PATRIZIA die besorgniserregenden Stoffe und die Verschmutzung reduzieren. PATRIZIA hat keine Konsultationen mit den betroffenen Gemeinden zum Thema Umweltverschmutzung durchgeführt.

Die doppelte Wesentlichkeitsanalyse von PATRIZIA ergab, dass Umweltverschmutzung (ESRS E2) ein wesentliches Thema ist, dessen besorgniserregende Stoffe von den Stakeholdern als ein wesentliches Unterthema für Assets under Management im Bereich Immobilien anerkannt werden.

Umweltverschmutzung wird innerhalb der eigenen Geschäftstätigkeit nicht als wesentliches Thema angesehen, da das Thema die nachgelagerte Wertschöpfungskette betrifft. Auch für das Infrastrukturportfolio werden Umweltverschmutzung und bedenkliche Stoffe nicht als wesentliche Themen angesehen. Der Grund dafür ist, dass alle Anlagen nach dem Verbot von Asbest/PCB gebaut wurden und die bedenklichen Stoffe daher bereits aus dem Verkehr gezogen wurden. Darüber hinaus ist die Verwendung gefährlicher Materialien im Infrastrukturportfolio begrenzt. Daher konzentriert sich ESRS E2 auf Immobilienvermögen, das im Auftrag von Kunden verwaltet wird.

Im Folgenden werden die angenommenen und potenziellen Risiken, Chancen und Auswirkungen im Zusammenhang mit der Umweltverschmutzung in der nachgelagerten Wertschöpfungskette von PATRIZIA dargestellt.

Auswirkungen der Umweltverschmutzung, Risiken und Chancen

Besorgniserregende Stoffe

	Die Verpflichtung zur Verwendung asbest- und PCB-freier Materialien bei allen neuen Entwicklungen und Renovierungen reduziert zukünftige Gesundheitsrisiken.
Positive Auswirkungen	Bewährte Verfahren im Umgang mit Asbest fördern die Sicherheit, Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner und der Allgemeinheit.
Risiko	Wenn bedenkliche Stoffe wie Asbest entdeckt werden, kann dies zu erheblichen Sanierungskosten führen. Dies kann wiederum zu höheren Versicherungsprämien und einem geringeren Marktwert der Immobilie führen. Dies kann auch weitere finanzielle Auswirkungen haben, wie z. B. die Abschreckung potenzieller Käufer und die Beeinträchtigung der Marktfähigkeit der Immobilie.

E2-1 Konzepte im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung

PATRIZIA hat keine eigenständige Richtlinie zu besorgniserregenden Stoffen, das Thema wird jedoch durch die Mindeststandards für Transaktionen in der Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren (Abschnitt 4.1.2. Transaktionen) abgedeckt. Wie in der Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren dargelegt, führt PATRIZIA eine ESG-Due-Diligence-Prüfung durch, die sich an der Due-Diligence-Checkliste von PATRIZIA orientiert, um wesentliche ESG-bezogene Risiken und Chancen vor dem Erwerb zu identifizieren und sicherzustellen, dass sie durch angemessene Verfahren gemanagt werden. PATRIZIA berücksichtigt die Ergebnisse der ESG-Due-Diligence bei Investitionsvorschlägen und legt gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen in einem Vermögensgeschäftsplan fest, um wesentliche Risiken zu steuern. Die ESG-Due-Diligence wird bei allen potenziellen Ankäufen und Entwicklungsprojekten durchgeführt. Weitere Informationen zur Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren finden Sie in ESRS 2 SBM-1. Die Due-Diligence-Prüfung deckt Folgendes ab, um sicherzustellen, dass bedenkliche Stoffe begrenzt oder schrittweise aus dem Verkehr gezogen werden:

- Legen Sie einen Auszug aus dem Kataster der kontaminierten Flächen vor.
- Gibt es eine Kontamination des Geländes? Legen Sie ein Bodengutachten vor.
- Gibt es eine Verunreinigung des Grundwassers?
- Gibt es eine Kontamination des Gebäudes?
- Gibt es einen Hinweis auf Asbest?
- Umweltprüfung I durchführen.
- Führen Sie Umweltprüfung II durch (nur erforderlich, wenn mindestens ein negatives Ergebnis der Umweltprüfung I vorliegt).
- Erstellung eines Berichts über PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe).
- Erstellung eines Berichts über PCB (polychlorierte Biphenyle).
- Erstellung des OVK-Berichts (Obligatorisches Lüftungssystem).
- Durchführung von Radonmessungen

Notfälle sind höchst unwahrscheinlich, da bedenkliche Stoffe im Rahmen der Sorgfaltspflicht aufgespürt werden, was zu deren Sanierung oder Überwachung führt. Wenn sie auftreten, wird PATRIZIA die Begrenzung und die Auswirkungen auf Mensch und Umwelt durch Sanierung oder Überwachung kontrollieren.

E2-2 Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung

Maßnahmen in Bezug auf bedenkliche Stoffe werden bei jedem einzelnen Geschäft festgelegt. Die oben genannte Checkliste für die ESG-Due-Diligence wird bei jedem Erwerb angewendet. Wenn die Due-Diligence-Prüfung ergibt, dass bedenkliche Stoffe vorhanden sind, wird das Projektteam von PATRIZIA durch beauftragte Berater über das Risikoniveau informiert und darüber, ob der Stoff überwacht oder saniert werden muss. Wenn eine Sanierung erforderlich ist und die Kosten die Transaktion nicht behindern, wird ein ausreichendes Budget in den Geschäftsplan des Objekts aufgenommen. Während der Haltedauer sind die Immobilienverwalter für die Überwachung der bedenklichen Stoffe verantwortlich.

Es ist zu beachten, dass besorgniserregende Stoffe aufgrund des Abbaus von besorgniserregenden Stoffen in der EU höchstwahrscheinlich nur noch in bereits vorhandenen Vermögenswerten vorhanden sind. Die gesetzlichen Anforderungen für bedenkliche Stoffe in europäischen Ländern richten sich in erster Linie nach den Richtlinien der Europäischen Union, die von den Mitgliedstaaten in nationales Recht umgesetzt werden. Die EU-Richtlinie verbietet 2005 die Verwendung und Vermarktung asbesthaltiger Produkte und die Mitgliedstaaten mussten dies bis April 2006 in nationales Recht umsetzen. Daher sind bedenkliche Stoffe nur für den Erwerb von Gebäuden, die vor 2005 gebaut wurden, ein wichtiges Thema und nicht für aktuelle Entwicklungsprojekte.

Wurden besorgniserregende Stoffe identifiziert, werden sie gemäß den gesetzlichen Bestimmungen behandelt, um die Sicherheit der Standortnutzer und die Einhaltung der geltenden Vorschriften zu gewährleisten. PATRIZIA und externe Berater, die die Due-Diligence-Prüfung durchführen, verfolgen die Gesetzgebung in allen Rechtsordnungen und die Anwendbarkeit neuer Vorschriften für bedenkliche Stoffe. Was die Wertschöpfungskette angeht, so wird die Einbindung der vorgelagerten Wertschöpfungskette von den Immobilienverwaltern vorgenommen, und die Einbindung der Mieter wird von PATRIZIA nach der Due-Diligence-Prüfung durchgeführt, wenn Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. In den meisten Fällen ist ein Engagement von PATRIZIA in der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette jedoch nicht erforderlich.

PATRIZIA wird keine Angaben zu den aktuellen und zukünftigen finanziellen Ressourcen machen, da es eine Thematik innerhalb der nachgelagerten Wertschöpfungskette betrifft. Es ist zu beachten, dass bedenkliche Stoffe nur für den Erwerb von Gebäuden, die vor 2005 entwickelt wurden, ein wesentliches Thema sind und für Entwicklungsprojekte nicht wesentlich sind. Daher wird es nur eine begrenzte Anzahl erworbener Vermögenswerte geben, denen aktuelle und zukünftige finanzielle Ressourcen zugewiesen werden. Die Bemühungen von PATRIZIA, aktuelle und zukünftige Ressourcen zu erhalten, die der nachgelagerten Wertschöpfungskette zugewiesen werden, werden jedoch nach dem Due-Diligence-Prozess vom Investment Committee geprüft. PATRIZIA geht davon aus, dass bedeutende CapEx-Projekte vorliegen, wenn die CapEx-Maßnahmen oder die Instandhaltung für bereits erworbene Vermögenswerte 10 Mio. EUR oder 10% des Marktwerts im Vergleich zum genehmigten Geschäftsplan (abgeschlossen nach der Due-Diligence-Checkliste) übersteigen. Die aktualisierten Annahmen des Geschäftsplans müssen dann vom Investment Committee genehmigt werden. In Bezug auf die OpEx wird davon ausgegangen, dass die OpEx-Maßnahmen allein keine signifikanten Beträge übersteigen und daher in den oben genannten CapEx-Projekten enthalten sind.

E2-3 Ziele im Zusammenhang mit Umweltverschmutzung

PATRIZIA hat keine spezifischen Zielvorgaben für Verschmutzungen oder bedenkliche Stoffe festgelegt, da die Stoffe entweder in der Due-Diligence-Phase saniert oder von den Immobilienverwaltern überwacht werden. Dieser proaktive Ansatz stellt sicher, dass potenzielle Risiken effektiv gehandhabt werden, ohne dass spezifische Zielvorgaben erforderlich sind. Darüber hinaus ist es für PATRIZIA nicht gesetzlich vorgeschrieben, Ziele in Bezug auf Umweltverschmutzung festzulegen. Die Vermeidung von bedenklichen Stoffen wird eher als eine Frage der Kontrolle als ein zielorientiertes wesentliches Thema betrachtet. Daher werden von PATRIZIA keine Ziele festgelegt oder verfolgt. PATRIZIA misst die Wirksamkeit seiner Richtlinien und Maßnahmen in Bezug auf die IROs nicht.

E2-5 Besorgniserregende Stoffe und besonders besorgniserregende Stoffe

Die Datenpunkte zu besorgniserregenden Stoffen werden nicht gemeldet, da sie die nachgelagerte Wertschöpfungskette von PATRIZIA betreffen. PATRIZIA hat diese Informationen für seine nachgelagerte Wertschöpfungskette nicht erhalten, und zwar aus dem in E2-3 genannten Grund, dass Stoffe entweder in der Due-Diligence-Phase saniert oder von den Immobilienverwaltern überwacht werden und daher nicht messbar sind. PATRIZIA hat derzeit nicht vor, diese Informationen in Zukunft zu beschaffen. Darüber hinaus sind besorgniserregende Stoffe, wie bereits erwähnt, nur für den Erwerb von Gebäuden, die vor 2005 entwickelt wurden, ein wesentliches Thema und nicht für Entwicklungsvermögen, weshalb die Verfolgung von Kennzahlen als nicht anwendbar erachtet wird.

E2-6 Erwartete finanzielle Effekte durch Auswirkungen, Risiken und Chancen im

PATRIZIA hat sich dafür entschieden, die Übergangsregelung in Anspruch zu nehmen, um die finanziellen Auswirkungen von umweltbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen nicht zu berücksichtigen.

ESRS E3 Wasser- und Meeresressourcen

IRO-1. Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Süßwasser ist eine endliche Ressource, die für das menschliche Wohlergehen unerlässlich ist. Wasserverbrauch und -entnahme müssen berücksichtigt werden, da sie zu Wasserknappheit führen können, die durch den Klimawandel noch verschärft wird. Nachhaltige Wasserbewirtschaftungspraktiken sollen die Ressourcen für künftige Generationen sichern.

Die doppelte Wesentlichkeitsanalyse von PATRIZIA ergab, dass Wasser und Meeresressourcen (ESRS E3) ein wesentliches Thema ist, wobei Wasser, Wasserverbrauch und Wasserentnahme von den Stakeholdern als wesentliches Unterthema und Unter-Unterthema anerkannt werden.

Dieses Kapitel konzentriert sich auf den Wasserverbrauch und die Wasserentnahme von Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen auf der Ebene der Assets under Management. Auf Unternehmensebene (PATRIZIA) wird Wasser nicht als wesentliches Thema angesehen und ist Teil der nachgelagerten Wertschöpfungskette. Aufgrund seiner Natur als Investment Manager verbraucht PATRIZIA im Vergleich zu Branchen wie der verarbeitenden Industrie oder der Landwirtschaft keine nennenswerte Menge Wasser im täglichen Betrieb. Dennoch ist anzumerken, dass die Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren (Corporate Operations) vorschreibt, dass PATRIZIA sich bemüht, die Umweltauswirkungen ihrer Geschäftstätigkeit zu reduzieren, einschließlich des Managements des Ressourcenverbrauchs durch den effizienten Betrieb von Gebäuden und durch die Förderung eines positiven Verhaltens der Mieter, was auch den Wasserverbrauch/-entnahme einschließt. PATRIZIA hat keine Konsultationen mit den betroffenen Gemeinden durchgeführt und hält sie aufgrund des begrenzten Einflusses, den PATRIZIA auf den Wasserverbrauch und die Wasserentnahme durch die Mieter hat, für nicht anwendbar.

Die wichtigsten positiven Auswirkungen im Zusammenhang mit Wasser und Wasserverbrauch/-entnahme sind:

Auswirkungen auf das Wasser, Risiken und Chancen

Wasserverbrauch und Wasserentnahme

Positive Auswirkungen	Die Reduzierung des Wasserverbrauchs trägt zum Erhalt natürlicher Ökosysteme und der Artenvielfalt bei. Dadurch werden die Auswirkungen von Dürren und Wasserknappheit gemildert und die Widerstandsfähigkeit der Umwelt erhöht.
	Die Umsetzung effizienter Wassermanagementpraktiken (wie z. B. Wasser sparende Armaturen oder Wasserrecycling) senkt die Wasser- und Betriebskosten und zeigt Investoren, dass ein Unternehmen umweltbewusst handelt und den Wasserverbrauch im Griff hat.

E3-1 Konzepte im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Immobilien – Wasserverbrauch und Wasserentnahme sind für alle Fonds in der ESG-Richtlinie für Fonds und in der RED-Matrix (Real Estate Development) für nachhaltige Entwicklung enthalten, die sich nur auf neue Immobilienentwicklungsprojekte bezieht. Die ESG-Richtlinie für Fonds strebt eine vollständige Erfassung der Wasserverbrauchsdaten an, wo dies möglich ist, und die Matrix für nachhaltige Entwicklung gibt die Richtung für die Gestaltung aller beteiligten Teams vor und enthält Wassernutzungsziele, was zu den oben genannten positiven Auswirkungen beiträgt. Weitere Informationen zur ESG-Richtlinie für Fonds finden Sie in ESRS E1-3. Die Matrix für nachhaltige Entwicklung legt Ziele fest, die sich auf drei wichtige Nachhaltigkeitskennzahlen für Entwicklungsprojekte konzentrieren – „embodied carbon“, Betriebsenergie und Betriebswasser. Die Matrix berücksichtigt die Unterschiede in der Gesetzgebung und den Standards für Nachhaltigkeit in den europäischen Ländern und legt dann länderspezifische Ziele fest. Die Ziele sind aktuell und auf länderspezifische Werte zugeschnitten, wodurch die Übereinstimmung mit den lokalen Anforderungen und den globalen Nachhaltigkeitszielen sichergestellt wird. Die Matrix ist direkt auf die positiven Auswirkungen der Reduzierung des Wasserverbrauchs und der Umsetzung effizienter Wassermanagementpraktiken in neuen Entwicklungsprojekten ausgerichtet. Wie bereits erwähnt, deckt die Matrix nur neue Immobilienentwicklungsprojekte ab und bezieht sich daher auf die nachgelagerte Wertschöpfungskette. Darüber hinaus werden die drei Zielgruppen innerhalb der Matrix nach Standort und Sektor aufgeschlüsselt. Der Leiter der Immobilienentwicklung ist die höchste Führungsebene, die für die Umsetzung der Matrix verantwortlich ist. Die Richtlinie befasst sich nicht mit der Wasseraufbereitung als einem Schritt hin zu einer nachhaltigeren Wasserbeschaffung. Die Matrix wird intern über das PATRIZIA-Intranet zur Verfügung gestellt. Andere Interessengruppen erhalten die Matrix per E-Mail von PATRIZIA an den entsprechenden Auftragnehmer.

Infrastruktur – Für den Bereich Infrastruktur verfügt PATRIZIA nicht über eine spezifische Richtlinie über Wasser oder Wasserverbrauch-/Wasserentnahme. Das Rahmenwerk der PATRIZIA für verantwortungsbewusste Investitionen in die Infrastruktur (PIRIF), das in der Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren enthalten ist, besagt jedoch, dass PATRIZIA ESG-Bewertungsrahmen durch einen Due-Diligence-Fragebogen durchführt, um ESG-Risiken zu identifizieren und die Aufnahme von Abhilfemaßnahmen in die Geschäftspläne durch Governance und Überwachung zu unterstützen. Dazu gehört auch der Wasserverbrauch. Darüber hinaus fördern die Artikel 8-Fonds durch ihre Private Placement Memorandums (PPM) die Überwachung und Minimierung des Wasserverbrauchs als eines ihrer Umweltziele gemäß der Verordnung über die Offenlegung nachhaltiger Finanzinstrumente (SFDR). Weitere Informationen zur Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren finden Sie in ESRS 2 SBM-1.

E3-2 Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Wie im ESRS E1 Klimawandel dargelegt, nutzt PATRIZIA MunichRe (weitere Informationen finden Sie im Abschnitt ESRS E1), um den Wasserverbrauch in wassergefährdeten Gebieten für Immobilien- und Infrastrukturanlagen zu bewerten. MunichRe bewertet 100% der Immobilien- und Infrastrukturanlagen und wird jährlich aktualisiert, um physische Klimarisiken zu verstehen. PATRIZIA bemüht sich, aktuelle und zukünftige Ressourcen, die der nachgelagerten Wertschöpfungskette zugewiesen sind, über das Investment Committee nach dem Due-Diligence-Prozess zu erhalten. Weitere Informationen finden Sie in E2-2.

Physisches Klimarisiko – Wasser

AUM	Wasserstress
Immobilien	
Aktuell	0%
RCP 8,5 (2050)	0%
Infrastruktur	
Aktuell	0%
RCP 8,5 (2050)	0%

Immobilien - Der Wasserverbrauch wird in der Due-Diligence-Phase bewertet. Bei der ESG-Due-Diligence-Prüfung wird die Verfügbarkeit historischer (+1 Jahr) Wasserverbrauchsdaten geprüft. Wasserarmaturen und Durchflussmengen werden auch in Übereinstimmung mit den technischen Screening-Kriterien der EU-Taxonomie untersucht, und die Berater geben eine Schätzung der Investitionsausgaben ab, um die angegebenen Wasserdurchflussmengen zu erreichen. Geeignete Maßnahmen werden je nach Geschäftsplan für den erworbenen Vermögenswert von Fall zu Fall festgelegt. Zu den Maßnahmen könnten die Umsetzung von Wassereinsparungsmaßnahmen bei Wasserhähnen/Duschen oder Spülkästen gehören, um den Wasserverbrauch zu senken, natürliche Ökosysteme zu erhalten und die Wasserrechnungen zu senken. Diese Maßnahmen werden nach dem Erwerb des Vermögenswerts umgesetzt.

Bei Projektentwicklungen verfolgt PATRIZIA die ESG-bezogene Leistung ihrer Entwicklungsprojekte, einschließlich des Ausmaßes, in dem die ESG-Richtlinie für Fonds und die Matrix für nachhaltige Entwicklung angewandt werden, durch Berichterstattung und regelmäßigen Austausch mit Interessengruppen.

Infrastruktur - Die ESG-Due-Diligence-Prüfung in der Investitionsphase umfasst eine Bewertung des Wasserverbrauchs und der damit verbundenen Auswirkungen auf die Zielunternehmen. Die Angleichung an die SFDR-Berichterstattungsanforderungen ist ebenfalls Teil der ESG-Due-Diligence-Prüfung. Einer der freiwilligen Principle Adverse Indicators (PAI) bezieht sich auf die Fähigkeit eines Unternehmens, über den Wasserverbrauch und das Recycling zu berichten, sofern dies relevant ist. Wenn Wasser für ein potenzielles Zielunternehmen ein wichtiges Thema ist, wird der freiwillige PAI bewertet.

Nach dem Erwerb des Vermögenswerts werden die wichtigsten Maßnahmen auf Einzelfallbasis festgelegt. Wenn der Wasserverbrauch als wesentlich erachtet wird (Verwendung für den industriellen Prozess), bemühen sich die Funds Managementteams kontinuierlich um eine Reduzierung des Wasserverbrauchs, z. B. durch geschlossene Kreislaufsysteme zur Reduzierung des Wasserverbrauchs oder die Wiederverwendung von Brauchwasser auf Grünflächen. PATRIZIA nimmt dann die Ziele und Fristen in den Nachhaltigkeitsfahrplan der Anlage auf, der über die gesamte Lebensdauer der Investition umgesetzt werden soll. Die Fortschritte werden durch vierteljährliche Gespräche mit den ESG-Verantwortlichen auf Asset-Ebene und durch eine jährliche Datenerfassungskampagne überwacht.

E3-3 - Ziele im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Immobilien - PATRIZIA kann den Wasserverbrauch/die Wasserentnahmen der Mieter nicht kontrollieren und hat daher nur begrenzten Einfluss. Daher wäre die Festlegung von Wasserverbrauchs-/Entnahmezielen auf der Ebene der Anlagen unnötig. PATRIZIA ist nach geltendem Recht nicht verpflichtet, Ziele in Bezug auf Wasser für die Assets under Management umzusetzen. In absehbarer Zukunft plant PATRIZIA nicht, Ziele in diesem Bereich festzulegen oder solche Ziele zu überwachen.

PATRIZIA hat sich Ziele im Bezug auf Wasser für neue Bauprojekte gesetzt, die in der Matrix für nachhaltige Entwicklung aufgeführt sind. Das Ziel bezieht sich auf das Betriebswasser (Wassernutzung des Objekts über den Referenzzeitraum der Studie), also auf die positiven Auswirkungen der Wasserreduzierung oder der Umsetzung wassersparender Maßnahmen. Die Ziele sind nach Sektoren und Gerichtsbarkeiten aufgeteilt, in denen PATRIZIA tätig ist. Die Ziele variieren in der Ausrichtung, da direkte Vergleiche herausfordernd sind und für einen genauen Vergleich zusätzliche Kontextinformationen erforderlich sind. PATRIZIA beauftragte einen externen Berater mit der Entwicklung der Matrix für nachhaltige Entwicklung und nutzte dessen internationale Präsenz und Expertise, um Ziele für verschiedene Sektoren und Standorte zu entwickeln. Die Ziele sind aktuell und auf länderspezifische Werte zugeschnitten, um die Übereinstimmung mit lokalen Anforderungen und globalen Nachhaltigkeitszielen zu gewährleisten. Die Ziele stehen im Zusammenhang mit Umweltfragen, basieren jedoch nicht auf schlüssigen wissenschaftlichen Erkenntnissen. Das Basisjahr, ab dem der Fortschritt für die Ziele gemessen wird, ist 2025,

der Ausgangswert ist daher 2025. Der Grad der Sanierung des Gebäudes hat einen erheblichen Einfluss darauf, wie die Ziele festgelegt werden. Darüber hinaus können die Ziele im Bezug auf Wasser je nachdem, welche Gebäudeteile ersetzt oder beibehalten werden, variieren. In der Matrix wird davon ausgegangen, dass die Ziele nur für neu hinzugefügte Elemente gelten. Die Wasserziele basieren auf Trinkwasser (Wasser, das sicher getrunken oder für die Zubereitung von Speisen verwendet werden kann, da es frei von schädlichen Verunreinigungen ist und den Qualitätsstandards der Gesundheitsbehörden entspricht):

Trinkwasserziele für jede Region¹⁴ (l/Person/Tag)

	UK		Deutschland		Dänemark		Frankreich		Belgien	
	2025	2030	2025	2030	2025	2030	2025	2030	2025	2030
Büro	13	10	13	11	18	11	13	11	13	11
Einzelhandel	16	13	5	5	17	15	5	5	5	5
Hotel	150	120	63	58	100	90	63	58	63	58
Logistik	16	13	13	11	17	15	13	11	13	11
Wohnen	95	75	99	94	97	90	99	94	99	94

Trinkwasser-Zielvorgaben für jede Region (l/Person/Tag) Fortsetzung

	Spanien/Portugal		Italien		Niederlande		Schweden	
	2025	2030	2025	2030	2025	2030	2025	2030
Büro	13	11	13	11	13	11	13	11
Einzelhandel	5	5	5	5	5	5	5	5
Hotel	63	58	63	58	63	58	63	58
Logistik	13	11	13	11	13	11	13	11
Wohnen	99	94	99	94	99	94	99	94

Infrastruktur - PATRIZIA hat kein Ziel in Bezug auf Wasser festgelegt. PATRIZIA plant nicht, in Zukunft ein Gesamtziel umzusetzen, da das Team für Infrastruktur, wenn ein Thema als wesentlich für einen Vermögenswert erachtet wird, versuchen wird, das Unternehmen über den Nachhaltigkeitsfahrplan weiter einzubinden und gegebenenfalls angemessene Ziele festzulegen, wie im Abschnitt „Maßnahmen“ erwähnt. PATRIZIA verfolgt die Wirksamkeit seiner Maßnahmen und Richtlinien in Bezug auf die Auswirkungen, Risiken und Chancen nicht.

E3-4 Wasserverbrauch

Diese Kennzahlen zu Wasserverbrauch und Wasserentnahme müssen nur für den eigenen Betrieb gemeldet werden, daher wird PATRIZIA die Kennzahlen nicht melden, da das Thema nur für die nachgelagerte Wertschöpfungskette wesentlich ist.

E3-5 Erwartete finanzielle Effekte durch Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Wasser- und Meeresressourcen

Immobilien - Die finanziellen Auswirkungen des Wasserverbrauchs auf die immobilienbezogenen AUM werden voraussichtlich sehr begrenzt sein, da die Betriebskosten von den Nutzern der Gebäude getragen werden. PATRIZIA hat die Möglichkeit, Verbesserungen der Wassereffizienz zu nutzen, um die Attraktivität der Immobilien für Mieter zu erhöhen, was Leerstandszeiten reduzieren und zu einem Mietaufschlag beitragen könnte. Die Wassereffizienz ist auch ein Faktor bei der Beurteilung, ob ein Objekt den Umweltzielen der EU-Taxonomie entspricht, was die Wertigkeit des Assets erhöhen könnte.

Infrastruktur - Sofern relevant, wird die Wassernutzung in das Risikoregister der Assets under Management aufgenommen und eine Analyse des Ausmaßes der finanziellen Auswirkungen durchgeführt. Bislang wurde die Wassernutzung bei keinem Vermögenswert in das Risikoregister aufgenommen, da die Wasserrisiken als unbedeutend eingestuft wurden und die Wassernutzung daher vernachlässigbare finanzielle Auswirkungen hat.

¹⁴ Zielvorgaben wurden nur für Länder entwickelt, in denen PATRIZIA in Neubauprojekten involviert ist. Zu beachten ist, dass PATRIZIA auch in weiteren Ländern Assets under Management hat, diese jedoch nicht aus Entwicklungsprojekten von Neubauten resultierten.

ESRS E4 Biologische Vielfalt und Ökosysteme

ESRS E4 - IRO-1. Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

In den letzten Jahren haben internationale Foren wie die COP 15 die Dringlichkeit des Schutzes der biologischen Vielfalt aufgezeigt und die Beteiligten zusammengebracht, um den Verlust von Arten, die Verschlechterung von Lebensräumen und klimabedingte Herausforderungen anzugehen. Dies hat zu einer weltweiten Zusammenarbeit geführt, und PATRIZIA hat diese Bemühungen und die Notwendigkeit, einen Beitrag zu leisten, erkannt.

Die doppelte Wesentlichkeitsanalyse von PATRIZIA ergab, dass die biologische Vielfalt und Ökosysteme (ESRS E4) ein wesentliches Thema ist, und die wesentlichen Unterthemen sind die direkten Einflussfaktoren für den Verlust der biologischen Vielfalt, die Auswirkungen auf den Umfang und den Zustand der Ökosysteme sowie die Auswirkungen und Abhängigkeiten von Ökosystemdienstleistungen.

PATRIZIA ist der Ansicht, dass Biodiversität ein zunehmend wichtiges Thema für alle Immobilienvermögen ist. Immobilien können ein Hauptfaktor für den Verlust der biologischen Vielfalt sein, insbesondere bei der Erschließung neuer Flächen. Die Branche steht unter dem Druck, naturbasierte Lösungen einzubinden und strengere Vorschriften einzuhalten. Biodiversitätsaspekte erhöhen nicht nur die Attraktivität von Immobilien, fördern die Gesundheit und das Wohlbefinden der Nutzer, verbessern die Luftqualität in Städten, sondern tragen auch zu den CO₂-Neutralitäts-Ambitionen und zur Widerstandsfähigkeit gegen extreme Wetterereignisse bei. Die biologische Vielfalt bietet einen natürlichen Schutz gegen extreme Wetterereignisse und ermöglicht das Gedeihen vielfältiger Ökosysteme, die dadurch robuster und anpassungsfähiger werden und Störungen wie Stürmen, Überschwemmungen und Hitzewellen besser standhalten können. Der Schutz der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme sichert nicht nur die Gesundheit des Planeten, sondern trägt auch wesentlich zur Klimaresistenz und zur Verwirklichung einer nachhaltigen, kohlenstoffneutralen Zukunft bei. PATRIZIA hat noch keine Konsultationen mit betroffenen Gemeinden zu Themen der Biodiversität durchgeführt, da sich das Unternehmen noch in der Anfangsphase seiner Bemühungen in Sachen Biodiversität befindet. Da sich PATRIZIA noch in der Anfangsphase seiner Bemühungen in Sachen Biodiversität befindet, hat das Unternehmen noch nicht ermittelt, welche Immobilien sich in oder in der Nähe von biodiversitätssensiblen Gebieten befinden, und ist daher zu dem Schluss gekommen, dass es noch nicht notwendig ist Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen.

Die biologische Vielfalt wird während des gesamten Lebenszyklus von Investitionen in Infrastruktur berücksichtigt. Überlegungen zur biologischen Vielfalt sind in der Regel ein integraler Bestandteil des Genehmigungsverfahrens und der Umweltgenehmigungen. Im Rahmen von Datenbank-Screenings, Umweltverträglichkeitsprüfungen oder gleichwertigen Studien wurde festgestellt, dass sich Infrastrukturanlagen nicht in biodiversitätssensiblen Gebieten befinden und keine Abhilfemaßnahmen oder Überwachung erforderlich sind. Bei den meisten der von PATRIZIA verwalteten Infrastrukturanlagen handelt es sich zum Zeitpunkt des Erwerbs um Brachflächen, die sich in städtischen oder industriellen Gebieten befinden, in denen nur eine begrenzte Entwicklung geplant ist.

Auf Unternehmensebene (PATRIZIA) wird die biologische Vielfalt nicht als wesentliches Thema angesehen. PATRIZIA mietet die von ihr genutzten Büros, hat aber nur begrenzte Möglichkeiten, Einfluss auf die Immobilienverwalter zu nehmen, die die Auswirkungen auf die Biodiversität, Strategien und Übergangspläne kontrollieren. Daher berichtet PATRIZIA nicht über ESRS E4 auf Unternehmensebene, sondern nur auf der Ebene der im Auftrag von Kunden verwalteten Assets unter Management.

Unter Berücksichtigung der Unterthemen des ESRS und der Unterthemen für die biologische Vielfalt haben die doppelte Wesentlichkeitsanalyse von PATRIZIA und die externen Berater drei wesentliche Unterthemen festgelegt, die dem ESRS entsprechen, aber für PATRIZIA spezifischer und wesentlicher sind. PATRIZIA bezieht sich im gesamten Bericht auf diese Unterthemen. Die Unterthemen sind:

- Direkte Ursachen des Biodiversitätsverlustes (mit den relevanten Unter-Unterthemen Klimawandel und Landnutzungsänderung, die PATRIZIA betreffen);
- Auswirkungen auf den Umfang und den Zustand von Ökosystemen (mit dem entsprechenden Unter-Unterthema Bodenversiegelung); und
- Auswirkungen und Abhängigkeiten von Ökosystemdienstleistungen, die für PATRIZIA im Hinblick auf die Auswirkungen des Verlusts stabiler Ökosysteme als wesentlich erachtet werden.

Im Folgenden werden die angenommenen und potenziellen biodiversitätsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen für verwaltetes Immobilienvermögen aufgeführt.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, Risiken und Chancen

Direkte Auswirkungen auf den Verlust der biologischen Vielfalt

Negative Auswirkungen	Durch Baumaßnahmen werden natürliche Lebensräume gestört, was die Fortpflanzung und die natürlichen Wanderungsmuster von Arten gefährdet, da sie Platz beanspruchen und Nahrungsketten unterbrechen.
	Durch die Zersiedelung der Landschaft werden Schadstoffe verbreitet, was sich auf die Luft- und Wasserqualität auswirkt.
	Der Neubau/Einsatz von Kapital auf Grünflächen führt zu einem Verlust der biologischen Vielfalt.

Auswirkungen auf den Umfang und den Zustand der Ökosysteme

Risiko	Die sich verändernde Natur der Biodiversität birgt die Möglichkeit von Veränderungen der Vorschriften und die Notwendigkeit, die Bodenversiegelung zu reduzieren, was sich indirekt auf die Umsatzerlöse von PATRIZIA auswirkt.
--------	---

Auswirkungen auf und Abhängigkeiten von Ökosystemleistungen

Risiko	Die Verschlechterung des Ökosystems kann sich in Zukunft auf den Wert von Immobilien auswirken, wenn Investoren damit beginnen, danach zu suchen. Dies kann dann den Pool der Investoren, die bereit sind, Vermögenswerte zu kaufen, einschränken und sich indirekt auf die Umsatzerlöse von PATRIZIA auswirken, da bei einem Geschäft geringere Transaktionsgebühren und leistungsabhängige Gebühren anfallen.
--------	---

PATRIZIA bewertet die Chancen und Risiken des Klimawandels, der eng mit der biologischen Vielfalt verbunden ist, auf der Ebene der Assets under Management. PATRIZIA hat derzeit keine biodiversitätsspezifischen physischen Risiken und Chancen bewertet oder identifiziert. PATRIZIA hat jedoch eine interne Arbeitsgruppe in 2024 eingerichtet, um Best Practices für den Umgang mit biodiversitätsbezogenen Risiken und Chancen zu entwickeln. Die Reaktion auf die Biodiversität in der Branche befindet sich noch im Anfangsstadium, aber PATRIZIA bemüht sich proaktiv um die Ermittlung von Best Practices und die Implementierung von Instrumenten zur Bewältigung von Risiken und Chancen im Zusammenhang mit der Biodiversität. PATRIZIA will sich verstärkt mit dem Thema Biodiversität befassen und einen Übergangsplan auf der Ebene der Assets under Management aufstellen, sobald ein gemeinsames Verständnis über die Bewertungsparameter, geeignete Instrumente und wirksame Strategien erreicht ist. PATRIZIA hat bisher keine systemischen Risiken der Biodiversität berücksichtigt und bewertet.

PATRIZIA hat eine interne Bewertung des Biodiversitätsrisikos für alle eigenen operativen Bürostandorte unter Verwendung des „Integrated Biodiversity Assessment Tool (IBAT)“ durchgeführt. Das Tool ergab, dass PATRIZIA keine Büros in Gebieten mit hohem Biodiversitätsrisiko hat oder biodiversitätssensiblen Gebieten tätig ist. PATRIZIA hat keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Bodenverschlechterung, Wüstenbildung oder Flächenversiegelung festgestellt. PATRIZIA hat keine Büros, die sich auf bedrohte Arten auswirken.

E4-1 Übergangsplan und Berücksichtigung von biologischer Vielfalt und Ökosystemen in Strategie und Geschäftsmodell

Die immobilienbezogenen Assets under Management von PATRIZIA, insbesondere die Entwicklungsprojekte, haben den größten Einfluss auf den Verlust der biologischen Vielfalt, und jedes Projekt wird von Fall zu Fall bewertet. PATRIZIA hat keine spezifische Bewertung der Resilienz des Geschäftsmodells und der Strategie in Bezug auf die biologische Vielfalt durchgeführt. Wie im Abschnitt zur Strategie in ESRS 2 dargelegt, ist sich PATRIZIA bewusst, dass es externe Herausforderungen gibt, die in den Übergangstrends „Urban Transition 2.“ verankert sind und die erwarten lassen, dass Städte zu Gravitationszentren für neue Arbeitsmodelle und modernes Wohnen werden und indirekt von der Energiewende und sich verändernden Lebensstilen betroffen sind. Im Rahmen der Strategie, ein smarterer Real-Asset-Investmentmanager zu werden, verpflichtet sich PATRIZIA, einen positiven Beitrag zu leisten und nachhaltige Gemeinschaften zu gestalten, indem die zukünftigen Megatrends einer Welt des Wandels aufgegriffen werden, Risiken und negative Auswirkungen in Bezug auf Biodiversität und Ökosysteme einbezogen werden und nationalen Vorschriften antizipiert werden.

PATRIZIA hat noch keine wesentlichen Annahmen getroffen, keine Zeithorizonte festgelegt und keine Ergebnisse zur biologischen Vielfalt veröffentlicht. PATRIZIA plant, in Zukunft Stakeholder in die Arbeit und die Entwicklung von Biodiversitätsmaßnahmen einzubeziehen.

E4-2 Konzepte im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

PATRIZIA verfügt über keine Richtlinie zur Biodiversität, beabsichtigt aber eine solche in naher Zukunft zu implementieren. PATRIZIA befindet sich noch in der Anfangsphase seiner Bemühungen in Sachen Biodiversität und hat daher noch keine Richtlinie eingeführt.

E4-3 Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

PATRIZIA plant, in den kommenden Jahren eine Hierarchie zur Abfederung der Auswirkungen auf Biodiversität zu erstellen, um Prognosen zu erstellen. Dies bedeutet, dass PATRIZIA Maßnahmen ergreifen wird, um Auswirkungen auf die Biodiversität von Anfang an zu vermeiden, die Dauer, Intensität, das Ausmaß und/oder die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, die nicht vermieden werden können, zu minimieren und anschließend degradierte Ökosysteme wiederherzustellen und zu verbessern, nachdem sie Auswirkungen ausgesetzt waren, die nicht vermieden oder minimiert werden können. Die Hierarchie zur Abfederung der Auswirkungen auf Biodiversität ist noch nicht fertiggestellt, wird aber das Instrument sein, das die Maßnahmen von PATRIZIA im Bereich der Biodiversität leiten wird. Die Maßnahmen der Hierarchie zur Abfederung der Auswirkungen auf Biodiversität werden die negativen Auswirkungen des Biodiversitätsverlusts und das Risiko der

Ökosystemverschlechterung verhindern, mindern und beheben. Es wird erwartet, dass neue und aktualisierte Vorschriften und Rahmenbedingungen zum Thema Biodiversität PATRIZIA als Orientierungshilfe dienen werden, wie z. B. die Taskforce on Nature-related Financial Disclosures (TNFD) und das Science Based Targets Network (SBTN). PATRIZIA ist sich der bevorstehenden und sich verändernden Vorschriften bewusst, die Risiken für PATRIZIA mit sich bringen. Sobald die Hierarchie zur Abfederung der Auswirkungen auf Biodiversität fertiggestellt ist, plant PATRIZIA, mit lokalen Interessengruppen und „indigenen Völkern“ zusammenzuarbeiten, um Wissen zu sammeln und naturbasierte Lösungen zu integrieren. PATRIZIA beabsichtigt, die Hierarchie zur Abfederung der Auswirkungen auf Biodiversität in den nächsten zwei Jahren fertigzustellen.

PATRIZIA verwendet keine Kompensationsmaßnahmen für die biologische Vielfalt. Kompensationen sind kein Industriestandard, und die Auswirkungen von Kompensationen sind nicht bekannt. PATRIZIA identifiziert Kompensationen als Teil der Minderungshierarchie und wird die Situation überwachen, um zu sehen, ob in Zukunft Kompensationen eingesetzt werden sollten.

Die Biodiversität ist Teil der ESG-Richtlinie für Fonds und stellt sicher, dass die Fonds einen vermögenswertbezogenen Biodiversitätsplan umsetzen, der das Management invasiver Pflanzenarten, die Förderung und den Schutz einheimischer Arten, die Begrünung von Fassaden und Dächern sowie Wartungsverträge zur Erhaltung des funktionalen Zustands und der ökologischen Qualität umfassen kann.

PATRIZIA hat mehrere Initiativen zum Schutz und zur Verbesserung der Artenvielfalt von Immobilienvermögen in Europa gestartet. PATRIZIA hat sich mit externen Lieferanten zusammengetan, um Bienenstöcke und Insektenhotels in einer Auswahl relevanter Immobilien zu installieren. Dies ermöglicht eine verstärkte Bestäubung und unterstützt die Erhaltung einheimischer Arten. Wo dies möglich war, hat PATRIZIA mit Anbietern zusammengearbeitet, um die biologische Vielfalt zu bewerten und zu ermitteln, wie sich Nettogewinne bei der biologischen Vielfalt in den Anlagen erzielen lassen. PATRIZIA hat auch Gründächer und Wintergärten angelegt und Pilotstudien zur Wiederverwilderung relevanter Anlagen durchgeführt. Es wird erwartet, dass dies einen Nettogewinn an biologischer Vielfalt für die entsprechenden betroffenen Anlagen ermöglicht.

PATRIZIA wird keine Angaben zu den aktuellen und zukünftigen finanziellen Ressourcen machen, die dem Aktionsplan zugewiesen werden, da es eine Thematik innerhalb der nachgelagerten Wertschöpfungskette betrifft. PATRIZIA befindet sich in der Anfangsphase der Umsetzung von Richtlinien, Maßnahmen und Zielen im Bereich der Biodiversität. Daher hat PATRIZIA keine Anstrengungen unternommen, um die erforderlichen Informationen über die nachgelagerte Wertschöpfungskette zu erhalten. Sobald PATRIZIA die erforderlichen Richtlinien, Maßnahmen und Ziele im Bereich der Biodiversität festgelegt hat, wird das Unternehmen planen, die erforderlichen Informationen in Zukunft zu erhalten.

E4-4 Ziele im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

PATRIZIA befindet sich noch in der Anfangsphase seines Biodiversitätsprojekts und hat daher noch keine Ziele festgelegt. PATRIZIA plant, Ziele festzulegen, sobald eine Ausgangsbasis geschaffen wurde und künftige Maßnahmen abgeschlossen sind. Es wird erwartet, dass die Ziele auf der Grundlage der EU-Biodiversitätsstrategie 2030, der TNFD und SBTN sowie anderer nationaler Rechtsvorschriften in den Ländern, in denen PATRIZIA tätig ist, festgelegt werden. PATRIZIA plant, sich an diesen Rahmenwerken zu orientieren und alle neuen Vorschriften zu befolgen, um die laufende Entwicklung und das Engagement für die biologische Vielfalt zu steuern. PATRIZIA misst die Wirksamkeit seiner Maßnahmen nicht und verfügt über keine Richtlinie zur Verfolgung der Wirksamkeit.

E4-5 Kennzahlen für die Auswirkungen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemveränderungen

PATRIZIA verfügt noch nicht über ein System zur Erfassung der Anzahl oder der Fläche von Vermögenswerten, die sich in oder in der Nähe von Schutzgebieten oder wichtigen Gebieten der biologischen Vielfalt befinden oder die sich negativ auf die biologische Vielfalt auswirken. PATRIZIA plant, diese in den nächsten Jahren zu erfassen. Sobald die Ziele festgelegt sind, wird PATRIZIA über die für die biologische Vielfalt relevanten Kennzahlen berichten und plant, diese eng mit der TNFD abzustimmen. Darüber hinaus wird PATRIZIA nicht gemäß den Mindestanforderungen an die Offenlegung berichten, da das ESRS-Thema Biodiversität die nachgelagerte Wertschöpfungskette betrifft. Entsprechend ist PATRIZIA nicht verpflichtet, die Informationen zum Zeitpunkt der Berichterstattung aufzunehmen.

E4-6 Erwartete finanzielle Effekte durch Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit biologischer Vielfalt und Ökosystemen

Im Zusammenhang mit der biologischen Vielfalt besteht für die PATRIZIA indirekt ein potenzielles finanzielles Risiko durch sinkende Werte der Assets under Management, die sich entsprechend auf die Fähigkeit der Vereinnahmung von Gebühren auswirken. Entwicklungsgebiete mit geschädigten Ökosystemen können für Investoren oder Mieter weniger attraktiv werden, was zu einer geringeren Nachfrage führt. Darüber hinaus könnte der Verlust von Ökosystemen die Versicherungskosten aufgrund erhöhter Klimarisiken in die Höhe treiben, und für Immobilien in gefährdeten Gebieten könnte eine Prämie fällig werden. Für die Kunden der PATRIZIA können auch potenzielle Kosten aus gesetzlichen Anforderungen zur Sanierung von Bodenversiegelungen, zusätzlicher Kühlung oder zur Behebung von Biodiversitätsverlusten entstehen, die sich indirekt auf die Profitabilität der PATRIZIA auswirken. PATRIZIA schätzt das finanzielle Risiko der Biodiversität zum Zeitpunkt der

Berichterstattung als begrenzt ein. Die finanziellen Aussichten ergeben sich daraus, dass Investoren Unternehmen, die die Natur schützen und Initiativen zur Verbesserung der Biodiversität durchführen, wohlwollend betrachten.

ESRS E5 Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

ESRS 5 - IRO -1. Beschreibung der Verfahren zur Ermittlung und Bewertung der wesentlichen Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Zur Deckung grundlegender gesellschaftlicher Bedürfnisse, wie z. B. die Bereitstellung von Wohnraum, ist die Immobilienbranche in hohem Maße auf erhebliche Mengen an Rohstoffen angewiesen, um Gebäude zu errichten. Aufgrund der Nachfrage und des Drucks auf die Lieferketten kann es jedoch schwierig sein, Rohstoffe zu beschaffen. Um dies zu überwinden, kann PATRIZIA Kreislaufinitiativen durch Wiederverwendung und Recycling einführen, um die Schwankungen in der Lieferkette zu minimieren.

Die doppelte Wesentlichkeitsanalyse von PATRIZIA ergab, dass die Kreislaufwirtschaft ein wesentliches Thema ist, mit den Unterthemen - Begrenzung der Verwendung von neuen Baumaterialien und künftige Verwendung oder Verkauf von Baumaterialien und -komponenten. Aufbauend auf den Ergebnissen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse identifiziert PATRIZIA ESRS E5, Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft, mit den Unterthemen Ressourcenzuflüsse, einschließlich der Kreislauffähigkeit von wesentlichen Ressourcenzuflüssen, unter Berücksichtigung erneuerbarer und nicht erneuerbarer Ressourcen und Ressourcenabflüsse, einschließlich Informationen über Produkte und Materialien, einschließlich Ressourcennutzung und Ressourcenabflüsse im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen als wesentliche Themen.

Auf Unternehmensebene (PATRIZIA) werden Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft nicht als wesentliches Thema angesehen. PATRIZIA mietet die Büros, in denen sie sich befindet, und ist kein großer Abfallerzeuger, sondern erzeugt nur allgemeinen Büroabfall. Daher wird PATRIZIA auf Unternehmensebene nicht über ESRS E5 berichten.

Die Infrastrukturstrategie von PATRIZIA umfasst Investitionen in Energie aus Abfall und Biogas, die den Bedarf an erneuerbarer Energie decken. Da die übrigen Vermögenswerte im Portfolio jedoch nur geringe Abfallmengen produzieren und keine Rohstoffe verwendet werden, wird PATRIZIA nicht über die Infrastruktur Assets under Management berichten.

Die Kreislaufwirtschaft und die Ressourcennutzung sind ein wichtiges Thema für die Immobilienbranche. PATRIZIA erachtet jedoch nur die Immobilienentwicklungsprojekte als wesentlich, da PATRIZIA als Auftragnehmer für Immobilienentwicklungen oder Sanierungsprojekte tätig ist. Daher wird in diesem Kapitel (ESRS E5) nur über Immobilienentwicklungsvermögen berichtet. PATRIZIA verfügt nicht über eine Liste oder Priorisierung der verwendeten wesentlichen Ressourcen, da dies vom Entwicklungsprojekt abhängt.

Im Folgenden werden die angenommenen und potenziellen Auswirkungen, Risiken und Chancen der Kreislaufwirtschaft und der Ressourcennutzung für Immobilienvermögen dargestellt.

Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft - Auswirkungen, Risiken und Chancen

Ressourcenzuflüsse, einschließlich Ressourcenverbrauch	
Positive Auswirkungen	Kreislaufwirtschaftliche Praktiken wie die Wiederverwendung und das Recycling von Baumaterialien, die Entwicklung von Gebäuden für verschiedene Nutzungsarten und modulare Bauweisen, die eine einfache Demontage ermöglichen, minimieren den Bedarf an Neumaterialien, was die Belastung der natürlichen Ressourcen verringert.
Negative Auswirkungen	Immobilienentwicklungen erfordern oft erhebliche Mengen an natürlichen und unbehandelten Materialien/Ressourcen. Übermäßige Ausbeutung führt zur Erschöpfung der Ressourcen und zu ökologischen Ungleichgewichten.
Risiko	Die Nachrüstung oder die Verwendung von nicht-erstmalig genutztem Material zur Anpassung an zirkuläre Praktiken kann kostspielig sein und ist im Vergleich zu traditionellen Bauweisen eine neue Praxis. Ohne Anreize oder weitere Prognosen von Regierungsbehörden zu Praktiken der Kreislaufwirtschaft könnte dies den Fortschritt von PATRIZIA behindern.
Chance	Durch die Wiederverwendung und das Recycling von Materialien kann PATRIZIA die Ressourcenproduktivität verbessern und die Abhängigkeit von neuem Material verringern und somit einen finanziellen Vorteil erzielen.
Ressourcenabflüsse im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen	
Positive Auswirkungen	Wenn PATRIZIA Baumaterialien für Entwicklungsanlagen umfunktioniert und wiederverwendet, werden die Treibhausgasemissionen erheblich gesenkt und die Umweltbelastung minimiert. Diese Entwicklungsanlagen sind so konzipiert, dass sie den Energiebedarf durch effiziente Dämmung und energieeffiziente Systeme senken und so weitere Energieeinsparungen ermöglichen.
Negative Auswirkungen	Beim Bau fallen erhebliche Mengen an Abfall an, darunter Bauschutt, Verpackungsmaterialien und ausrangierte Materialien. Ohne den richtigen Verkauf können diese die Umwelt schädigen. Darüber hinaus kann eine große Menge an Abfall durch die Wiederverwendung von Materialien nur gemindert, aber nicht vermieden werden.
Risiko	Immobilienentwicklungen erfordern oft erhebliche Mengen an natürlichen und unverbrauchten Materialien/Ressourcen. Übermäßige Ausbeutung führt zur Erschöpfung der Ressourcen und zu ökologischen Ungleichgewichten. Die Nachrüstung oder die Verwendung von gebrauchtem Material zur Anpassung an zirkuläre Praktiken kann für PATRIZIA kostspielig und komplex in der Umsetzung sein. Ohne Anreize oder Kenntnisse über Praktiken der Kreislaufwirtschaft kann dies den Fortschritt von PATRIZIA behindern.
Chance	Zirkuläre Gebäudekonzepte beinhalten oft energiesparende Merkmale, was zu Einsparungen bei den Betriebskosten führt. Durch die Wiederverwendung und das Recycling von Materialien können PATRIZIA und Investoren die Ressourcenproduktivität verbessern und die Abhängigkeit von ungebrauchten Materialien verringern.

E5-1 Konzepte im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Mindeststandards für die Immobilienentwicklung sind in der Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren von PATRIZIA festgelegt (4.1.5 Immobilienentwicklung). Dazu gehört, dass PATRIZIA bestrebt ist, den Ressourcenverbrauch, die Treibhausgasemissionen und innovative Planungsansätze im Hinblick auf die Grundsätze der Kreislaufwirtschaft zu berücksichtigen, z. B. durch Cradle-to-Cradle-Design und neuartige Materialauswahl. Darüber hinaus heißt es im Abschnitt über die Verwaltung von Vermögenswerten (4.1.3) der Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren, dass PATRIZIA bestrebt ist, bei Ausstattungs- und Sanierungsarbeiten bewährte Verfahren einzuführen, z. B. bei der Beschaffung von Materialien, einschließlich der Förderung von Recycling und Wiederverwendung. Weitere Informationen zur Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investment finden Sie in ESRS 2 SBM-1.

E5-2 Maßnahmen und Mittel im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

PATRIZIA wendet bei allen Projekten der Immobilienentwicklung eine eigene Matrix für nachhaltige Entwicklung an, für die das hauseigene Immobilienentwicklungsteam von PATRIZIA zuständig ist, und verfolgt und bewertet „embodied“ und „operational carbon“. Die Ressourcennutzung und die Maßnahmen der Kreislaufwirtschaft werden von Fall zu Fall festgelegt, wobei jedes Projekt von der Planung geleitet wird. PATRIZIA arbeitet mit den Designteams zusammen und informiert die Teams über das Projekt und die Designparameter, einschließlich der Ressourcennutzung und der Kreislaufwirtschaft. Zu den Maßnahmen auf Einzelfallbasis gehören die Nutzung von gebrauchten Materialien wie Metall-Doppelböden oder mechanischen elektrischen Anlagen für die Renovierung von Büros oder die Wiederverwendung von Möbeln wie im Neubau als Teil der Ausstattung. PATRIZIA stellt auch sicher, dass die Hauptauftragnehmer mit der Matrix für nachhaltige Entwicklung in Einklang stehen. Diese Maßnahmen und die Matrix für nachhaltige Entwicklung beziehen sich auf alle oben aufgeführten Auswirkungen, Chancen und Risiken und werden dazu beitragen, die negativen Auswirkungen zu mildern, indem die Matrix die Verwendung von gebrauchten Materialien/Ressourcen fördert und die Reduzierung von Abfall durch die Festlegung von Zielen für „embodied“ und „operational carbon“ unterstützt. Der Zeithorizont für den Abschluss jedes Entwicklungsprojekts ist unterschiedlich und wird von Fall zu Fall festgelegt. PATRIZIA wird keine Angaben zu den aktuellen und zukünftigen finanziellen Ressourcen machen, die dem Aktionsplan zugewiesen werden, da es eine Thematik innerhalb der nachgelagerten Wertschöpfungskette betrifft.

E5-3 Ziele im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

PATRIZIA hat keine spezifischen Zielvorgaben für den Ressourcenverbrauch und die Kreislaufwirtschaft, da PATRIZIA als Auftragnehmer für Immobilienentwicklungen fungiert und daher keine Zielvorgaben für notwendig erachtet. Es ist für PATRIZIA nicht verpflichtend oder gesetzlich vorgeschrieben, Ziele für die Ressourcennutzung und die Kreislaufwirtschaft zu haben. PATRIZIA misst die Wirksamkeit seiner Richtlinien und Maßnahmen in Bezug auf die wesentlichen IROs nicht.

E5-4 Ressourcenzuflüsse und;

E5-5 Ressourcenabflüsse

Aufgrund des wesentlichen Themas in Bezug auf die nachgelagerte Wertschöpfungskette wird PATRIZIA keine Kennzahlen zu Ressourcen-Zu- oder -Abflüssen berichten. PATRIZIA hat aufgrund der 2024 entwickelten Matrix für nachhaltige Entwicklung keine Informationen aus der nachgelagerten Wertschöpfungskette erhalten, weshalb mit der Erfassung der Kennzahlen noch nicht begonnen wurde. PATRIZIA wird 2025 mit der Beschaffung von Informationen beginnen. Die Kennzahlen zu nicht recyceltem Abfall, der prozentuale Anteil nicht recycelten Abfalls, die gesamte Menge an gefährlichem Abfall und die gesamte Menge an radioaktivem Abfall sind für PATRIZIA nicht wesentlich und werden daher nicht berichtet.

E5-6 Erwartete finanzielle Effekte durch Risiken und Chancen im Zusammenhang mit Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

PATRIZIA sieht ein minimales finanzielles Risiko durch die Nutzung von Ressourcen und die Kreislaufwirtschaft. Bei PATRIZIA kann es zu Verzögerungen bei Projekten kommen, wenn Materialien nicht gekauft oder beschafft werden können, was sich indirekt auf die Profitabilität von PATRIZIA auswirken kann. Wenn bei der Entwicklung neuer Anlagen wiederverwendete und recycelte Materialien verwendet werden, sinkt der Bedarf an neuen Materialien, was zu Kosteneinsparungen und finanziellen Vorteilen für die EBITDA-Marge von PATRIZIA führt.

ESRS S1 Arbeitskräfte des Unternehmens

ESRS 2 SBM-2 Interessen und Standpunkte der Interessenträger

Die doppelte Wesentlichkeitsanalyse von PATRIZIA (das "Unternehmen") zeigt, dass die Arbeitskräfte des Unternehmens (ESRS S1) ein von den Stakeholdern anerkanntes wesentliches Thema in Bezug auf Arbeitsbedingungen, Gesundheit und Wohlbefinden sowie Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung ist. Diese Themen lassen sich den Unterthemen *Arbeitsbedingungen* sowie *Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle* ESRS S1, Arbeitskräfte des Unternehmens, zuordnen.

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

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

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

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

Im Folgenden werden die angenommenen und potenziellen beschäftigungsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen auf Unternehmensebene dargestellt.

Auswirkungen, Risiken und Chancen für die Arbeitskräfte des Unternehmens

Arbeitsbedingungen

Positive Auswirkungen	Gute Arbeitsbedingungen (wie eine angemessene Vergütung, eine ausgewogene Work-Life-Balance, Entwicklungsmöglichkeiten, ein ergonomisches Arbeitsumfeld, Gesundheit und Sicherheit, transparente Kommunikation und eine integrative Kultur) führen zu gesünderen und zufriedeneren Mitarbeitern, die einen positiven Beitrag für ihre Gemeinschaften leisten. Mitarbeiter, die von guten Arbeitsbedingungen profitieren, engagieren sich eher in gemeinnützigen Aktivitäten und Freiwilligenarbeit und fördern so den sozialen Zusammenhalt.
Negative Auswirkungen	Mangelhafte Arbeitsbedingungen können zu chronischen Gesundheitsproblemen bei den Mitarbeitern führen, die Belastung des öffentlichen Gesundheitswesens erhöhen und die allgemeine Lebensqualität in der Gemeinschaft verringern. Wird dem Wohlbefinden zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt, kann dies zu psychischen und physischen Gesundheitsproblemen wie Stress, Angstzuständen, Depressionen, Herzkrankheiten, Bluthochdruck und Fettleibigkeit führen. Dies belastet die Gesundheitssysteme zusätzlich und verschlechtert den allgemeinen Gesundheitszustand der Bevölkerung. Darüber hinaus kann es weitreichende Auswirkungen auf die Fähigkeit der Mitarbeiter haben, einen Beitrag zur Gesellschaft zu leisten. Die Vernachlässigung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Mitarbeiter kann zu höheren Fehlzeiten und einer höheren Belastung der Gesundheitssysteme führen.
Risiko	Hohe Fluktuationsraten und eine geringere Produktivität aufgrund schlechter Arbeitsbedingungen können zu wirtschaftlicher Instabilität innerhalb des Unternehmens und der Gemeinschaft führen, da die lokale Wirtschaft für Arbeitsplätze und Wirtschaftswachstum auf den Erfolg von Unternehmen angewiesen ist. Ein mangelnder Fokus auf optimale Arbeitsbedingungen, insbesondere auf das Wohlbefinden, beeinträchtigt das Engagement und die Produktivität der Mitarbeiter, da diese sich unterbewertet und nicht unterstützt fühlen. Geringeres Engagement und geringere Produktivität der Mitarbeiter aufgrund schlechter Gesundheits- und Wohlfühlinitiativen können zu höheren Fehlzeiten führen, was wiederum die Kosten durch geringere Produktivität oder die Einstellung von Zeitarbeitskräften erhöht.
Chance	Schlechte Arbeitsbedingungen tragen zur Unzufriedenheit am Arbeitsplatz bei, erhöhen die Personalfluktuation und die Kosten, die mit der Rekrutierung, Einstellung und Schulung neuer Mitarbeiter verbunden sind. Gute Arbeitsbedingungen, einschließlich sicherer Arbeitsplätze, komfortabler Arbeitsräume, angemessener Ressourcen und fairer Vergütung, steigern die Produktivität und Effizienz der Mitarbeiter und führen zu höherer Leistung und Profitabilität. Darüber hinaus kann die Priorisierung von Gesundheit und Wohlbefinden durch Initiativen wie Unterstützung bei der psychischen Gesundheit und Programme zur Förderung des Wohlbefindens Fehlzeiten und chronische Krankheiten reduzieren, was wiederum die Personal- und Gesundheitskosten senken kann. Ein Fokus auf das Wohlbefinden führt zu einem höheren Engagement und einer höheren Zufriedenheit der Mitarbeiter, da sich die Arbeitnehmer geschätzt und unterstützt fühlen, was zu einer höheren Produktivität und niedrigeren Fluktuationskosten führt.

Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle

Positive Auswirkungen	Die Förderung von Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung (durch ED&I-Schulungen, ERGs, ED&I-Richtlinien, Förderung einer Kultur der Diversität und integrativer Entwicklungsmöglichkeiten) trägt dazu bei, gesellschaftliche Ungleichheiten abzubauen. PATRIZIA gewährleistet eine faire Behandlung (durch vielfältige Führungsqualitäten, flexible Arbeitsregelungen, transparente ED&I-Richtlinien, Mitarbeiterressourcengruppen, ED&I-Schulungen und Mentorenprogramme) und trägt zu einer gerechteren Gesellschaft bei, in der Chancen für alle zugänglich sind, unabhängig von ihrem Hintergrund.
Negative Auswirkungen	Ungleichheit und Diskriminierung am Arbeitsplatz können soziale Spaltungen und Spannungen aufrechterhalten und zu einer weniger kohärenten und stärker fragmentierten Gesellschaft führen. Diskriminierung hindert talentierte Menschen daran, einen vollen Beitrag zur Wirtschaft und Gesellschaft zu leisten, was zu einem Verlust an potenziellem Innovations- und Wirtschaftswachstum führt.
Risiko	Ungleichheit und Diskriminierung schaffen ein toxisches Arbeitsumfeld, das zu einer Verschlechterung der Arbeitsmoral, Motivation und Loyalität der Mitarbeiter führt. Diskriminierende Praktiken können dem Unternehmen rechtliche Herausforderungen aufbürden, einschließlich Klagen, Geldstrafen und Vergleichen. Darüber hinaus können sie dem Ruf des Unternehmens schaden und der Marke des Unternehmens schaden, was zu Kunden- und Umsatzverlusten führt.
Chance	Die Gewährleistung von Nichtdiskriminierung zieht eine große Bandbreite an Kandidaten an und bereichert das Unternehmen mit unterschiedlichen Perspektiven und innovativen Ideen. Eine vielfältige Belegschaft bringt eine Vielzahl von Perspektiven und Ideen mit sich, treibt Innovationen voran und führt potenziell zu neuen Produkten, Dienstleistungen und Märkten. Ein Ruf für Fairness und Inklusion zieht Spitztalente an, senkt die Einstellungskosten und erhöht die Qualität der Einstellungen. Die Förderung von Gleichbehandlung und Nichtdiskriminierung fördert ein unterstützendes und integratives Arbeitsumfeld, steigert die Arbeitsmoral und Motivation der Mitarbeiter und führt zu einer höheren Produktivität der Mitarbeiter, was mit einer höheren finanziellen Leistung verbunden ist.

Der folgende Abschnitt befasst sich mit den Arbeitskräften des Unternehmens, wobei der Schwerpunkt auf den Schlüsselaspekten Arbeitsbedingungen sowie Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle liegt, einschließlich der folgenden Unterthemen:

Themen

Unterthema	Unter-Unterthemen
Arbeitsbedingungen	- Sichere Beschäftigung
	- Arbeitszeit
	- Angemessene Entlohnung
	- Sozialer Dialog
	- Vereinigungsfreiheit, einschließlich der Existenz von Betriebsräten
Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle	- Tarifverhandlungen Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben
	- Gesundheitsschutz und Sicherheit
Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle	- Gleichstellung der Geschlechter und gleicher Lohn für gleiche Arbeit Weiterbildung und Kompetenzentwicklung
	- Beschäftigung und Inklusion von Menschen mit Behinderungen
Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle	- Maßnahmen gegen Gewalt und Belästigung am Arbeitsplatz
	- Vielfalt

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

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

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

S1-1 Konzepte im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens

Arbeitsbedingungen

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

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

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

Das Compliance-Handbuch behandelt unter anderem folgende Themen:

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

PATRIZIA hat das Compliance-Handbuch erstellt, um sicherzustellen, dass die Geschäftsabläufe so strukturiert sind, dass Verstöße oder Verletzungen, die zu Strafanzeigen oder Bußgeldern führen könnten, verhindert werden. Das Handbuch erkennt die Grundsätze der üblichen Geschäftspraxis und die allgemeinen Gepflogenheiten an, die Teil des täglichen Lebens sind, da Unternehmensgrundsätze manchmal im Widerspruch zu bestimmten Geschäftspraktiken oder bestimmten Formen des erwarteten oder angebotenen Verhaltens stehen können. Die Compliance-Beauftragten sind für die Überwachung der Mitarbeiter und die Einhaltung des Handbuchs verantwortlich. Der Leiter der Compliance-Abteilung ist die höchste Ebene, die

für die Umsetzung des Handbuchs verantwortlich ist. Das Handbuch gilt für alle Mitarbeiter der PATRIZIA SE und ihrer verbundenen Unternehmen.

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

Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle

Die wichtigste Richtlinie, die sich mit den Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle befasst, ist die Gleichbehandlungs-, Diversitäts- und Inklusions-Erklärung (ED&I-Strategy Statement). Die Erklärung befasst sich damit, was ED&I ist, warum es wichtig ist, wie PATRIZIA an ED&I herangeht und welche Rollen und Verantwortlichkeiten es innerhalb des Unternehmens gibt. PATRIZIA ist sich bewusst, dass Menschen an einem von Diversität geprägten Arbeitsplatz auf unterschiedliche Weise Unterstützung benötigen. PATRIZIA möchte sicherstellen, dass alle fair behandelt werden, Zugang zu Chancen und Aufstiegsmöglichkeiten erhalten und Hindernisse, die eine Teilnahme verhindern, identifiziert und beseitigt werden. Die Überwachung und Mitwirkung bei ED&I liegt in der Verantwortung aller Mitarbeiter von PATRIZIA, und die Mitarbeiter sind verpflichtet, im Rahmen des Leistungserbringungsprozesses nachzuweisen, wie sie dies tun. Die ED&I-Erklärung gilt für alle Mitarbeiter von PATRIZIA. Das ED&I Council ist die höchste Ebene, die für die Umsetzung der Erklärung verantwortlich ist.

Innerhalb der Organisation werden die Mitarbeiter gleichbehandelt und erhalten Chancengleichheit, unabhängig von Ethnie 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. PATRIZIA unterhält eine konzernweite Job-Architektur, ein Rahmenwerk, das Stellenprofile beschreibt und Vergütungsgrundsätze enthält, die auf diesen Stellenprofilen basieren, um gleichen Lohn für gleiche Arbeit durch die Standardisierung von Stellenrollen, Konsistenz und Fairness bei der Vergütung sicherzustellen. Das Job Architecture Framework wird regelmäßig vom Compensation and Benefits Team als Teil der HR-Abteilung überprüft.

Die in der ED&I-Erklärung von PATRIZIA enthaltene Richtlinie zu Gleichbehandlung, Diversität und Inklusion (ED&I) umfasst eine umfassende Definition von Diversität, die unter anderem Alter, Geschlecht, Rasse, ethnische Zugehörigkeit, Behinderung, sexuelle Orientierung, religiöse Überzeugungen, kulturellen Hintergrund, Bildung, Lebenserfahrungen, sozioökonomischen Status, Familienstand und Betreuungspflichten umfasst. Sie definiert den Ansatz von PATRIZIA in Bezug auf ED&I sowie die Rollen und Verantwortlichkeiten. Es gilt für alle Mitarbeiter von PATRIZIA.

Der PATRIZIA ED&I Council fungiert als Beratungsgremium für alle ED&I-Initiativen bei PATRIZIA und steuert die Prioritäten, Programme, Maßnahmen und Kennzahlen im Bereich ED&I. Das PATRIZIA ED&I Council wird vom Group Executive Committee beaufsichtigt und von der Personalabteilung und dem Verwaltungsrat unterstützt.

Mit der Unterzeichnung ihres Arbeitsvertrags verpflichten sich alle Manager und Mitarbeiter, jegliche Diskriminierung zu unterlassen. Mit der ED&I-Strategie ergreifen PATRIZIA und das ED&I Council proaktiv Maßnahmen, um Diskriminierung und Belästigung am Arbeitsplatz zu verhindern, und fordern alle Mitarbeiter des Unternehmens auf, eigene Maßnahmen zu ergreifen, die von der Information und Sensibilisierung bis hin zu individuellen ED&I-Leistungszielen reichen. Um dies zu untermauern, werden alle Mitarbeiter aufgefordert, sich jedes Jahr ein ED&I-bezogenes Ziel zu setzen.

S1-2 Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte des Unternehmens und von Arbeitnehmervertretern in Bezug auf Auswirkungen

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

Die weltweiten Umfragen zum Mitarbeiterengagement, bei denen es sich um anonyme Umfragen handelt, werden regelmäßig an alle Mitarbeiter verteilt, um die Effektivität der Engagementverfahren zu bewerten und ihre Meinung zu den Arbeitsbedingungen und zur allgemeinen Zufriedenheit einzuholen. Die Ergebnisse werden von der Geschäftsleitung geprüft und diskutiert, um die wichtigsten Probleme anzugehen. Die letzte globale Umfrage zum Mitarbeiterengagement wurde im Jahr 2023 durchgeführt. Die Umfrage lieferte wertvolle Erkenntnisse darüber, wo die Schwerpunkte für das Jahr 2024 gesetzt werden sollten. Die Umfrage hatte eine Gesamtrücklaufquote von 88% und lieferte eine genaue Momentaufnahme dessen, wo PATRIZIA als Unternehmen steht, anhand von ca. 60 Fragen, die sich um 15 Faktoren drehen, von Vertrauen in das Unternehmen bis hin zu Befähigung, Einbeziehung und Management. Anfang 2024 wurden die Ergebnisse intern veröffentlicht. Die Bereiche "Strategie" und "Gemeinschaft" wurden als Hauptschwerpunkte für Verbesserungen ermittelt. PATRIZIA führte im Dezember 2024 auch einen Puls-Check im Rahmen einer Mitarbeiterbefragung durch, bei dem die Zufriedenheit der Mitarbeiter und deren Feedback erfragt wurde, um weitere Erkenntnisse zu gewinnen.

In Frankfurt gibt es wöchentliche Treffen zwischen Vertretern der Personalabteilung und dem örtlichen Betriebsrat sowie mehrere Treffen pro Jahr zwischen Betriebsrat und Management, je nach Thema und Bedarf, z. B. zu organisatorischen Veränderungen, IT-Prozessen oder Systemen.

In Luxemburg trifft sich der Betriebsrat, lokal "Staff Delegation" genannt, vierteljährlich mit den lokalen Geschäftsführern sowie einem Vertreter der Personalabteilung, um sich über wichtige Themen für die Luxemburger Belegschaft auszutauschen. Jeder Mitarbeiter kann sich jederzeit an die lokalen Betriebsräte wenden, um Themen vertraulich zu besprechen.

Der Europäische Betriebsrat (European Employee Forum, EEF) hält mindestens eine jährliche Sitzung ab, auf der die Unternehmensleitung die strategische und wirtschaftliche Lage und Ausrichtung des Unternehmens erläutert und die Stimme des EEF anhört. Die Mitglieder des EEF tauschen sich regelmäßig innerhalb ihrer Gruppe aus, in der Regel alle 1-2 Monate. Im Allgemeinen kann sich jeder Mitarbeiter weltweit direkt an die EEF-Mitglieder wenden, um jedes Thema zu besprechen, das er für relevant hält.

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

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

Es ist geplant, die folgenden ERGs einzurichten: „Ganzheitliche Gesundheitsgruppe“ und „Ethnie und Ethnizität oder Herkunftsgruppe“.

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

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

PATRIZIA in Bezug auf die Arbeitskräfte des Unternehmens sind auf die Anforderungen der drei oben genannten Gremien (UNGC, ILO und Menschenrechtserklärung) abgestimmt.

S1-3 Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte des Unternehmens Bedenken äußern können

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

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

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

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

S1-4 Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf die Arbeitskräfte des Unternehmens und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitskräften des Unternehmens sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen

Arbeitsbedingungen

Die beiden wichtigsten Maßnahmen, die im Jahr 2024 ergriffen wurden, um die Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf die Arbeitsbedingungen anzugehen, waren die Einführung und Umsetzung der Initiative „Fit For Future“ und die weitere Arbeit am Konzept „New Work“. Alle anderen in diesem Abschnitt genannten Maßnahmen sind ergänzende Maßnahmen in Bezug auf die Arbeitsbedingungen.

Die Ende 2023 durchgeführte Umfrage zum Mitarbeiterengagement ergab, dass die Bereiche „Strategie“ und „Gemeinschaft“ die wichtigsten Schwerpunkte für Verbesserungen sind. Als Reaktion darauf führte die Gesellschaft 2024 „Fit for Future“ ein, eine PATRIZIA-weite Initiative zur Zukunftssicherung des Unternehmens, die den Schwerpunkt auf exzellente Ausführung legt und einen neuen Geist der Verantwortung und Rechenschaftspflicht bei der Problemlösung fördert. Die Initiative wurde Anfang 2024 gestartet und die Konzeptphase Ende 2024 abgeschlossen, um die Auswirkungen und Risiken im Zusammenhang mit transparenter Kommunikation, integrativer Kultur sowie Engagement und Produktivität zu minimieren. Die Initiative erforderte keine nennenswerten Betriebs- oder Investitionsausgaben und ist nun abgeschlossen, sodass weder aktuell noch zukünftig benötigte Finanzmittel ausgewiesen werden. Im Fokusbereich „Gemeinschaft“, der sich auf die negativen und positiven Auswirkungen sowie die Risiken bezieht, konzentrierte sich die Arbeitsgruppe Kultur im Rahmen der Initiative „Fit for Future“ auf vier zentrale Ergebnisse der Umfrage:

- Förderung einer Kultur der funktionsübergreifenden Zusammenarbeit auf allen Ebenen und in allen Abteilungen
- Verbesserung der Transparenz durch offene Kommunikation und angemessenen und klaren Informationsaustausch

- Pflege der Leistungsgesellschaft und Streben nach einer Leistungskultur, die durch ein motivierendes Anerkennungssystem gestärkt wird
- Stärkung der individuellen Verantwortlichkeit, um das Vertrauen zu stärken und die Fähigkeit zur Durchführung strategischer Projekte zu verbessern

Eine weitere wichtige Maßnahme für PATRIZIA im Jahr 2024 war das Bestreben, seinen Mitarbeitern modernste Büroräume zur Verfügung zu stellen, die eine Bandbreite an Vorteilen bieten und somit die Zufriedenheit, Produktivität und das allgemeine Wohlbefinden der Mitarbeiter steigern sowie den positiven und negativen Auswirkungen, Risiken und Chancen Rechnung tragen. Während die Büros in Luxemburg und Frankfurt bereits in den Vorjahren nach dem New-Work-Konzept umgestaltet worden waren, folgten 2024 die Büros in Hamburg und London. In London wurde ein neuer internationaler Hub errichtet, der 2024 in ein neues Büro mit offenem Grundriss, flexiblen Arbeitsbereichen, Ruhezeiten, einem Fitnessstudio, einem Familienzimmer, einem Besinnungsraum sowie einem Café, einer Bar und einem Restaurant umzogen ist. In Hamburg wurde das Büro unter Beibehaltung des typischen offenen Grundrisses umgestaltet und um ein einzigartiges Element ergänzt, den so genannten „Dschungelraum“. Dieser Bereich ist mit üppigen Grünpflanzen bestückt und umfasst sechs einzelne Arbeitsplätze, die durch Pflanzenwände voneinander getrennt sind, sodass die Kollegen die Umgebung in vollen Zügen genießen können. All diese Eigenschaften der Büros und Maßnahmen begrenzen die IROs in Bezug auf Wohlbefinden, Arbeitsbedingungen, Fluktuationsraten, Gesundheitsprobleme und Arbeitszufriedenheit. Im Jahr 2025 soll auch das Augsburger Büro in eine neue und hochmoderne Zentrale umziehen. Zu den weiteren Maßnahmen zur Minderung negativer Auswirkungen auf die Belegschaft, insbesondere in Bezug auf ökologische und klimatische Aspekte, gehören das in einigen Ländern angebotene „Cycle to Work“-Programm, die Richtlinie für Elektrofahrzeuge, Freiwilligentage und die Förderung des Abschaltens von Computern, des Ausschaltens von Licht und des Energiesparens im Büro. Das Konzept „New Work“ hat derzeit und in Zukunft keine nennenswerten Investitions- oder Betriebskosten, daher werden keine aktuellen oder zukünftigen finanziellen Ressourcen ausgewiesen.

Die folgenden Maßnahmen wurden von PATRIZIA ebenfalls im Jahr 2024 in Bezug auf die Arbeitsbedingungen ergriffen. Diese Maßnahmen sind für PATRIZIA von Bedeutung, stellen aber keine Schlüsselmaßnahmen dar, über die in vollem Umfang berichtet werden muss.

In den Jahren 2023 und 2024 erhielten Mitarbeiter auf unteren und mittleren Ebenen der Hierarchie eine freiwillige Einmalzahlung, um den inflationsbedingten Anstieg der Lebenshaltungskosten auszugleichen. Im Jahr 2024 wurde auch die globale Richtlinie für mobiles Arbeiten erneuert, wodurch ein hohes Maß an Flexibilität für alle Mitarbeiter beibehalten wurde.

Während der Woche des Bewusstseins für psychische Gesundheit im Jahr 2023 veranstaltete PATRIZIA unternehmensweite Webinare über die Bedeutung von Bewegung für die psychische Gesundheit und wies darauf hin, wie sich Mitarbeiter über die PATRIZIA Academy an virtuellen Schulungen zu Selbstwahrnehmung, Resilienz und Stressbewältigung beteiligen können. Sie wurden ermutigt, sich bei psychischen Problemen oder in schwierigen Zeiten vertraulich an zertifizierte PATRIZIA-Ersthelfer für psychische Gesundheit zu wenden oder die in den Büros weltweit verfügbaren Erste-Hilfe-Sets für psychische Gesundheit zu nutzen. Diese Unterstützung, allgemeine interne Kommunikation und Informationen sowie regelmäßige Schulungen wurden auch im Jahr 2024 angeboten und stehen allen PATRIZIANern zur Verfügung. Eine weitere Woche des Gesundheitsbewusstseins ist in absehbarer Zukunft geplant.

Des Weiteren untersuchten Projektteams modernste Mitarbeiterentwicklungsprogramme, die konsequente Anwendung des Anreizsystems und Programme zur nichtfinanziellen Anerkennung, was zu neuen oder aktualisierten Richtlinien in den Bereichen Weiterempfehlung, Einstellung und Beförderung sowie zur Einführung einer aktualisierten globalen Richtlinie für mobiles Arbeiten, entsprechender Toolkits sowie eines Internal Mobility Job Boards führte. Darüber hinaus wurde die NextGen Challenge als neues Programm zur Förderung von jungen Berufstätigen sowie das ElevateHER-Programm als wichtiger Bestandteil des Fahrplans zur Geschlechtervertretung eingeführt. Zudem ist die Einführung von 360-Grad-Bewertungen sowie von People & Culture Scorecards geplant, um die Leistungsmessung entsprechend zu unterstützen.

Außerdem wird der Schulungskatalog der PATRIZIA Academy ständig überprüft, um den Bedürfnissen der PATRIZIA Mitarbeiter in Bezug auf Risiken durch die Arbeitsbedingungen sowie in Bezug auf Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle bestmöglich gerecht zu werden. Im Jahr 2024 wurden im Einklang mit den in der Engagement-Umfrage ermittelten Schwerpunktbereichen und in Anlehnung an den allgemeinen Fokus auf Zusammenarbeit, Durchführung und Leistung neue Schulungen in den Bereichen ED&I, Führung und Management, persönliche Effektivität und Wohlbefinden angeboten. Die Kurse wurden in Zusammenarbeit mit langjährigen externen Trainern entwickelt und durchgeführt.

PATRIZIA berücksichtigt und unterstützt viele persönliche Arbeitsumstände und verfügt über umfassende Richtlinien und Praktiken für Familienzeit, die Mutterschaft, Vaterschaft, Adoption, gemeinsame Elternschaft, Elternzeit, Freistellung für Angehörige, flexible Arbeitszeiten, Sonderurlaub, Schöffentätigkeit und unbezahlten Urlaub abdecken, um die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben zu fördern. Darüber hinaus bietet PATRIZIA flexible Arbeitszeiten und besitzt eine globale Richtlinie für mobiles Arbeiten, die für alle Mitarbeiter von PATRIZIA gilt. Darüber hinaus engagiert sich PATRIZIA für das Wohlbefinden der Mitarbeiter, indem sie die körperliche, geistige und emotionale Gesundheit der gesamten Belegschaft fördert. Die Einzelheiten sind im Mitarbeiterhandbuch aufgeführt und weitere Informationen sowie Angebote finden sich im Intranet im

Abschnitt „Wohlbefinden“. Das Intranet enthält auch zusätzliche Angebote zum psychischen, physischen und sozialen Wohlbefinden, Schulungen in der PATRIZIA Academy sowie die Kontaktdaten lokaler „Mental Health First Aiders“ für Hilfe und Unterstützung. Seit 2023 können alle Büros weltweit „Mental Health First Aid Kits“ anfordern.

Das Unternehmen ist bestrebt, attraktive, interessante Positionen mit motivierenden Vergütungen anzubieten, einschließlich relevanter Entwicklungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten zur Förderung der beruflichen und persönlichen Entwicklung, um allen PATRIZIANern den Zugang zu einer sinnvollen Karriere zu ermöglichen und ihr volles Potenzial auszuschöpfen. Alle Mitarbeiter sind eingeladen, an einer Vielzahl von Schulungsmöglichkeiten teilzunehmen, darunter die PATRIZIA Academy, Sprachkurse und externe Schulungen, die über die Intranetseite zugänglich sind. Die Academy verfügt über eine Bandbreite an internen und externen Fachreferenten, die jedem Mitarbeiter die Möglichkeit bieten, sich in einer Vielzahl von karrierespezifischen Themen weiterzubilden und Einblicke zu gewinnen.

Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle

Die wichtigste Maßnahme, die im Jahr 2024 ergriffen wurde, um die Auswirkungen, Risiken und Chancen in Bezug auf Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle anzugehen, waren die laufenden Schulungsprogramme. Diese Maßnahme bezieht sich auf die IROs, indem sie die Chancengleichheit fördert, zum Abbau gesellschaftlicher Ungleichheiten sowie zu einer gerechteren Gesellschaft beiträgt, Diskriminierung ausmerzt und die Förderung einer toxischen Arbeitskultur verhindert.

PATRIZIA bietet allen Mitarbeitern jährlich eine Reihe von ED&I-Schulungen an. Im Jahr 2022 wurden 17 virtuelle und persönliche Schulungen zu ED&I durchgeführt, die den Dialog und das Engagement der Mitarbeiter verbesserten. Dies setzte sich im Jahr 2023 fort, als über 900 Mitarbeiter an mehr als 30 ESG-Schulungen teilnahmen, darunter 21 Schulungen zu ED&I-Themen. Im Rahmen der PATRIZIA Academy wurden 2024 insgesamt 13 Online-Kurse zum Thema ED&I angeboten, die von insgesamt 132 Teilnehmern besucht wurden. Die Schulungen verursachen keine nennenswerten Investitions- oder Betriebskosten, sodass weder aktuell noch zukünftig benötigte Finanzmittel ausgewiesen werden.

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

Im Jahr 2024 wiederholte PATRIZIA das Angebot spezieller Führungs- und Managementtrainings (insgesamt 18) durch die PATRIZIA Academy, wobei die Schwerpunkte auf kollaborativer Entscheidungsfindung, der Entwicklung verantwortungsbewusster Teams, der Führung durch Veränderungen sowie der Förderung des Wohlbefindens und der psychologischen Sicherheit von Teams lagen. PATRIZIA untersuchte eine weitere Ausweitung des Angebots in Bezug auf spezielle Anti-Bias-Schulungen mit dem Ziel, ab dem vierten Quartal 2024 obligatorische Anti-Bias-Schulungen für Manager einzuführen. Darüber hinaus wurde das Entwicklungsprogramm RISE, das sich an Manager richtet, die zum ersten Mal Personalverantwortung übernehmen, im Jahr 2024 überarbeitet, wobei ein Schwerpunkt auf Anti-Bias-Schulungen lag, in denen auch PATRIZIAs aktualisierte Rekrutierungspolitik hervorgehoben wurde.

Im Jahr 2023 wurde die ED&I-Strategieerklärung veröffentlicht und eine Datenerhebung im Rahmen einer globalen Umfrage zum Mitarbeiterengagement durchgeführt. 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, ihre Stärken zu erfahren und Bereiche zu ermitteln, in denen Anpassungen erforderlich sind, um zukünftige Ziele zu erreichen. Die Umfrage lieferte wertvolle Erkenntnisse darüber, worauf PATRIZIA sich im Jahr 2024 konzentrieren sollte. Die ERG-Leiter und -Mitglieder spielten eine entscheidende Rolle bei der Information und Unterstützung unserer unternehmensweiten Kulturinitiative im Rahmen des umfassenderen Programms „Fit for Future“. Die Mitglieder der ERG waren an Projekten wie der nichtfinanziellen Anerkennung, der Aktualisierung der Unternehmenswerte sowie der Untersuchung des Fahrplans für die Geschlechtervertretung beteiligt. Ihre Ansichten und ihr Beitrag trugen dazu bei, die Unternehmenskultur von PATRIZIA zu formen und positiv zu beeinflussen.

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

PATRIZIA wird 2025 eine weitere Umfrage zum Mitarbeiterengagement durchführen, um die Wirksamkeit der ergriffenen Maßnahmen und die Verbesserungen in den seit der letzten Umfrage identifizierten Schwerpunktbereichen zu verfolgen. PATRIZIA erwägt außerdem einen „Echtzeit“-Ansatz zur Erfassung von Mitarbeiterfeedback durch den Einsatz gezielter Pulsbefragungen, die von Zeit zu Zeit zusätzlich zur regelmäßigen umfassenden Mitarbeiterbefragung durchgeführt werden, und wird im Rahmen der nächsten Mitarbeiterbefragung auch eine 360-Grad-Feedback-Überprüfung durchführen, um die transparente Kommunikation weiter zu verbessern. PATRIZIA verfolgt die Wirksamkeit der Maßnahmen auch durch informelles Mitarbeiterfeedback in den verschiedenen ERGs, ED&I Council und Betriebsratssitzungen. PATRIZIA hat das zu erreichende Ziel noch nicht definiert.

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

Außerdem kann PATRIZIA auf einen umfassenden Katalog bestehender Programme zurückgreifen, die regelmäßig und nach Bedarf stattfinden. Dazu gehören die Programme "HORIZONS", das zweigleisige Nachwuchsprogramm von PATRIZIA für Neueinsteiger ("Step In") und für bestehende Mitarbeiter ("Step Up"), "FUTURES", das aufstrebende Führungskräfte fördert, "RISE" zur Unterstützung von Mitarbeitern, die zum ersten Mal die Rolle eines Personalmanagers übernehmen, sowie von erfahrenen Managern, die zum ersten Mal Personalmanagement-Verantwortung bei PATRIZIA übernehmen, ein integratives Führungsprogramm namens "Momentum", "UnThink", ein Reverse-Mentoring-Programm für Führungskräfte und junge Berufstätige, die "NextGen Challenge", um die Sichtbarkeit von Nachwuchstalenten zu erhöhen, indem Design Thinking zur Lösung realer Herausforderungen bei PATRIZIA eingesetzt wird, "ElevateHER", ein Förderprogramm für weibliche Führungskräfte, sowie eine Partnerschaft mit "Moving Ahead", einem externen Mentoring-Programm für weibliche Talente. PATRIZIA bietet zwei Ausbildungsprogramme für Berufseinsteiger an, die einen Abschluss als Kauffrau/-mann für Büromanagement oder als Immobilienkauffrau/-mann erwerben können. Die Ausbildungsprogramme können auch mit einem Hochschulstudium (duales Studium) an speziellen Hochschulen in Deutschland kombiniert werden. Darüber hinaus bietet PATRIZIA ein duales Bachelor-Studienprogramm in Betriebswirtschaft mit Schwerpunkt Immobilienmanagement oder Rechnungswesen/Controlling an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) an.

Das konzernweite Beurteilungssystem soll sicherstellen, dass jeder Mitarbeiter ein klares Verständnis für seinen Fortschritt und seine Ausrichtung innerhalb seiner beruflichen Rolle hat und so zur Erreichung der Unternehmensziele beiträgt. Im Gegenzug bietet der Prozess jedem Mitarbeiter die Möglichkeit, seine eigenen Fortschritte zu überprüfen und Bereiche für weitere Entwicklung oder Interessen zu identifizieren. Der Prozess zur Leistungsförderung ist in Prozessleitfäden auf der PATRIZIA-Intranetseite festgelegt, und der Prozess wird regelmäßig überprüft und vom HR-Team verantwortet.

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

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

Wie unter S1-4 beschrieben, führt PATRIZIA regelmäßig die Mitarbeiterbefragung durch, um negative Auswirkungen zu minimieren, positive Effekte zu verstärken, Risiken zu reduzieren und Chancen zu nutzen. Diese Umfrage ermöglicht eine detaillierte Analyse, wie die Mitarbeiter Veränderungen, Initiativen und den aktuellen Arbeitsplatz/das aktuelle Arbeitsumfeld wahrnehmen und welche positiven oder negativen Auswirkungen sie haben.

Auf der Grundlage der Ergebnisse werden Ziele für die geschäftsführenden Direktoren definiert und bewertet. Diese Ziele beziehen sich nicht nur auf die Umsetzung spezifischer Maßnahmen, sondern vor allem auf die gezielte Verbesserung der Ergebnisse in bestimmten Umfragebereichen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Initiativen des Unternehmens die beabsichtigte Wirkung auf die Belegschaft erzielen und sinnvolle Fortschritte vorantreiben. Je nach Relevanz können diese Ziele innerhalb der Organisation weiter kaskadiert und in Abteilungen und Teams integriert werden, um eine breite Akzeptanz und nachhaltige Umsetzung zu gewährleisten.

Ein Beispiel für ein solches Unternehmensziel ist das neue qualitative Ziel „Zusammenarbeit“ von PATRIZIA, das definiert, wie die Mitarbeiter als Unternehmen zusammenarbeiten. Dieses Ziel wurde 2024 unternehmensweit eingeführt und wird nun systematisch bewertet, um den Fortschritt effektiv zu messen.

Neben der Mitarbeiterbefragung werden regelmäßig weitere statistische Daten, wie z. B. die Fluktuationsrate, von der Risikoabteilung von PATRIZIA erhoben, analysiert und aufbereitet, um sicherzustellen, dass sie definierte Schwellenwerte nicht überschreiten. Diese Erkenntnisse werden regelmäßig den wichtigsten Entscheidungsgremien, wie z. B. dem Verwaltungsrat, zur Verfügung gestellt, um Trends frühzeitig zu erkennen und bei Bedarf gezielt gegenzusteuern.

Zur Unterstützung der ED&I-Strategie hat PATRIZIA messbare und erreichbare Ziele für die Diversität festgelegt. Die Fortschritte bei der Erreichung der Ziele werden mindestens einmal jährlich gemessen und dem GEC und dem Verwaltungsrat gemeldet. Im Jahr 2024 aktualisierte PATRIZIA diese Ziele aufgrund der Veränderungen im Verwaltungsrat, des neu eingesetzten GEC, das aus sechs ernannten geschäftsführenden Direktoren besteht, und der neu definierten Führungsebenen unterhalb der geschäftsführenden Direktoren. Der Verwaltungsrat hat sich zum Ziel gesetzt, bis zum 31. Dezember 2028 einen Frauenanteil von 40% im Verwaltungsrat (bisheriges Ziel: 29%) und einen Frauenanteil von 33% bei den geschäftsführenden Direktoren (bisheriges Ziel: 25%) zu erreichen.

PATRIZIA strebt danach, die Diversität und Gleichstellung der Geschlechter innerhalb der Organisationshierarchie zu fördern, indem auch die beiden Führungsebenen unterhalb des GEC angesprochen werden. Die derzeitige Berichtlinienstruktur in Kombination mit den Verantwortlichkeiten im Personalmanagement spiegelt das Engagement des Unternehmens für Klarheit in der Verantwortlichkeit der Führungskräfte wider, das sowohl die Aufsicht über Teams als auch umfassendere Verantwortlichkeiten wie finanzielle Entscheidungen und die Vertretung nach außen umfasst. Das Unternehmen ist der

Ansicht, dass dieser Ansatz eine klar definierte Hierarchie fördert, die sicherstellt, dass die Führungsebenen klar voneinander abgegrenzt sind und die Entwicklung von Führungsqualitäten sowie die betriebliche Effizienz effektiv unterstützen, und daher auch eine geeignete Struktur zur Festlegung der Führungsebenen darstellt.

Die erste Führungsebene unterhalb der Executive Directors (EDs) umfasst alle Mitarbeiter, die direkt an einen der EDs berichten und People Manager sind. Ein „People Manager“ wird hiermit als ein Mitarbeiter definiert, der disziplinarische Verantwortung innerhalb von PATRIZIA trägt, d. h. er ist formell für die Leistung, Entwicklung und Einhaltung der Unternehmensrichtlinien seiner direkt unterstellten Mitarbeiter verantwortlich. Das bis zum 31. Dezember 2028 zu erreichende Ziel für den Frauenanteil liegt bei 25%.

Die zweite Führungsebene unterhalb der EDs wird definiert als alle Mitarbeiter mit Personalverantwortung (People Manager), die direkt an die erste Führungsebene unterhalb der EDs berichten. Das bis zum 31. Dezember 2028 zu erreichende Ziel für den Frauenanteil auf der zweiten Führungsebene liegt bei 30%.

Die Fortschritte bei der Erreichung der Ziele für Diversität werden dem ED&I Council und den zuständigen ERGs mitgeteilt. Die ERGs geben Anregungen zu PATRIZIAS ED&I-Strategie und den verschiedenen Initiativen, die zur Förderung von Gleichberechtigung, Diversität und Inklusion bei PATRIZIA ergriffen wurden. Ein Beispiel hierfür ist die ERG PATRIZIA Advance, die Vorschläge zur Verbesserung der Geschlechtervertretung bei PATRIZIA unterbreitet.

Neben den bestehenden ERGs wurde Anfang 2024 die ERG Gen50 Plus ins Leben gerufen. Ihr Ziel ist es, das bestmögliche Umfeld zu schaffen, um Erfahrungen weiterzugeben und Gesundheit und Leistung lange zu erhalten. Einer der Schwerpunkte ist daher die stufenweise Einführung von Teilzeitarbeit/Ruhestand neben den bereits bestehenden Angeboten der PATRIZIA, z.B. durch externe Partner.

Durch diesen oben erwähnten strukturierten und teilweise datengesteuerten Ansatz stellt PATRIZIA eine kontinuierliche Verbesserung der Arbeitsbedingungen sicher, fördert aktiv Gleichbehandlung und Chancengleichheit und treibt einen nachhaltigen Wandel innerhalb der Organisation voran. PATRIZIA hat keine Ziele in Bezug auf das Thema Arbeitsbedingungen festgelegt. PATRIZIA hält es nicht für notwendig, Ziele zu diesem Thema festzulegen, da die Auswirkungen, Risiken und Chancen schwer zu quantifizieren sind, eine individuelle Perspektive darstellen oder etwas, für das ein Ziel als nicht anwendbar erachtet wird. PATRIZIA wird möglicherweise in Zukunft versuchen, Ziele einzuführen. PATRIZIA verfolgt nicht die Wirksamkeit seiner Maßnahmen zur Einhaltung der IRO. Die oben genannten Ziele basieren nicht auf schlüssigen wissenschaftlichen Erkenntnissen und die Stakeholder waren nicht an der Zielsetzung beteiligt.

S1-6 - Merkmale der Arbeitnehmer des Unternehmens

Mitarbeiter der PATRIZIA inkl. AIP

	2024	2023
Mitarbeiter (Personenzahl)	921	1,007
Vollzeitäquivalente (FTE) ¹⁵	887	971

Zum 31. Dezember 2024 beschäftigte PATRIZIA insgesamt 921 Mitarbeiter oder 887 FTE (2023: 1.007 Mitarbeiter oder 971 FTE).

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

Die in der obigen Tabelle aufgeführten Zahlen für die Mitarbeiterzahl und die FTEs enthalten keine Praktikanten, Werkstudenten und Mitarbeiter in Elternzeit oder unbezahlte Mitarbeiter in Deutschland wie beispielsweise Langzeitkranke. In den weiter unten aufgeführten Übersichten und Statistiken sind 12 Mitarbeiter (10,6 FTE) von Advantage Investment Partners aufgrund der begrenzten Datenverfügbarkeit nicht enthalten, sodass sich die Angaben auf eine gesamte Mitarbeiterzahl von 909 (Personenzahl) beziehen. Alle angegebenen Zahlen beziehen sich auf den 31. Dezember 2024, sofern nicht anders angegeben.

¹⁵ Teilzeitstellen werden entsprechend ihrem jeweiligen Anteil an der Arbeitszeit gewichtet.

Mitarbeiter der PATRIZIA nach Geschlecht (Personenzahl)

	2024	2023
Männlich	489	554
Weiblich	420	453
Mitarbeiter gesamt	909	1007

Mitarbeiter der PATRIZIA nach Ländern (Personenzahl)

	2024
Deutschland	539
Großbritannien	173
Luxemburg	53
Andere ¹⁶	144
Mitarbeiter gesamt	909

Eine Gegenüberstellung der oben genannten Informationen mit der repräsentativsten Zahl in den Finanzberichten finden Sie in Kapitel 7.5 im Anhang zum Konzernabschluss.

Mitarbeiter der PATRIZIA nach Regionen (Personenzahl)

	2024
Europa	853
davon Deutschland	539
davon Luxemburg	53
davon Großbritannien	173
Amerika	2
Asien-Pazifik	54
Naher Osten und Nordafrika	0
Mitarbeiter gesamt	909

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

	2024		
Vertragsart	Weiblich	Männlich	Gesamt
Anzahl der Arbeitnehmer	420	489	909
Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)	405	470	875
davon Anzahl der geschäftsführenden Direktoren	0	6	6
Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)	15	13	28
davon Anzahl der Lehrstellen	6	0	6
davon Anzahl der dualen Studenten	2	5	7
Zahl der Abrufrkräfte (Personenzahl)	0	0	0
Zahl der Vollzeitkräfte (Personenzahl)	316	474	790
Zahl der Teilzeitkräfte (Personenzahl)	104	15	119

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

	2024		
Vertragsart	Deutschland	Luxemburg	Vereinigtes Königreich
Zahl der Arbeitnehmer (Personenzahl)	539	53	173
Zahl der Arbeitnehmer mit unbefristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)	515	53	166
davon Anzahl der geschäftsführenden Direktoren	5	0	1
Zahl der Arbeitnehmer mit befristeten Arbeitsverträgen (Personenzahl)	19	0	6
davon Anzahl der Lehrstellen	6	0	0
davon Anzahl der dualen Studenten	7	0	0
Zahl der Abrufrkräfte (Personenzahl)	0	0	0
Zahl der Vollzeitkräfte (Personenzahl)	447	45	169
Zahl der Teilzeitkräfte (Personenzahl)	92	8	4

¹⁶ Umfasst alle anderen Länder, in denen PATRIZIA tätig ist, mit Ausnahme von Deutschland, Großbritannien und Luxemburg

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

Berechnung der Fluktuation auf der Grundlage des Personalbestands

Im Berichtszeitraum verzeichnete PATRIZIA eine Fluktuationsrate von 16,8%, was einer Gesamtzahl von 159 Mitarbeitern entspricht, die PATRIZIA verlassen haben. Die Fluktuationsrate wurde durch die jüngsten Umstrukturierungsmaßnahmen beeinflusst, die zu einer unfreiwilligen Fluktuationsrate von 7,0% führten, was einer freiwilligen Fluktuationsrate von 9,8% entspricht. Bemerkenswert ist, dass diese freiwillige Fluktuationsrate unter 10% bleibt, was PATRIZIAS Fähigkeit widerspiegelt, ein motivierendes und unterstützendes Arbeitsumfeld in einem herausfordernden Markt zu schaffen, in dem sich die Mitarbeiter geschätzt und motiviert fühlen, eine langfristige Karriere bei uns aufzubauen.

Berechnung der Fluktuation - Methodik

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

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

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

Berichtszeitraum und Berechnung des Personalbestands: Daten zum Ende des Berichtszeitraums: Die Berechnungsmethode berücksichtigt die Zahlen zum "Personalbestand am Monatsende" für jeden einzelnen Monat des Berichtszeitraums (z. B. 2024-01, 2024-02 usw.). Diese Zahlen spiegeln die Gesamtzahl der Beschäftigten am letzten Tag des jeweiligen Monats wider und stellen eine Momentaufnahme der Belegschaft zu diesen Zeitpunkten dar.

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

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

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

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

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

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

S1-7 Merkmale der Fremdarbeitskräfte des Unternehmens

Wie bereits beschrieben, werden Berater eingesetzt, die z. B. in Rechts-, Steuer- oder IT-Fragen beraten, und Zeitarbeitskräfte, die die Stammbesellschaft bei Arbeitsspitzen unterstützen. Dies kann durch Dritte oder Auftragnehmer erfolgen. In beiden Fällen erfolgt dies in einen rechtskonformen Prozess. Zu den Auftragnehmern gehören Selbstständige und Zeitarbeitskräfte aus der Arbeitnehmerüberlassung.

Alle externen Mitarbeiter, die als Auftragnehmer im Sinne der oben genannten Definition gelten, werden in PATRIZIAS IT-Systemen geführt, da ihre Rolle den Zugriff auf Hardware und Software erfordert. Die hier dargestellten Daten basieren auf

einer Momentaufnahme vom 4. Dezember 2024. Dadurch wird eine genaue Darstellung der Anzahl externer Ressourcen in Form von Auftragnehmern gewährleistet.

Die gemeldete Anzahl der Auftragnehmer wird als Kopfbzahl angegeben und spiegelt den Stand am Ende des Berichtszeitraums wider. Diese Methodik wurde gewählt, um die Konsistenz und Zuverlässigkeit der Berichterstattung zu gewährleisten.

Nicht zum PATRIZIA Konzern gehörende Mitarbeiter (Kopfbzahl)

	2024
Auftragnehmer (Selbstständige und Zeitarbeiter aus der Arbeitnehmerüberlassung)	20
Gesamte Nichtbeschäftigte	20

S1-8 - Tarifvertragliche Abdeckung und sozialer Dialog

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

Die Gesamtbelegschaft, die von Arbeitnehmervertretern repräsentiert wird, macht mehr als 74% der gesamten Belegschaft aus, was die große Bedeutung der größeren Büros innerhalb der paneuropäischen Region widerspiegelt. Darüber hinaus ist ein Teil der Belegschaft in Belgien, Dänemark, Frankreich, Italien und Japan durch lokale Tarifverträge abgesichert. Der Anteil der Mitarbeiter, die unter solche Vereinbarungen fallen, beträgt insgesamt etwa 4%, was darauf zurückzuführen ist, dass diese Standorte im Vergleich zu anderen Bürostandorten eine deutlich geringere Mitarbeiterzahl aufweisen.

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

Länder mit Tarifbindung und/oder sozialem Dialog

Abdeckungsrate	2024	
	Tarifbindung	Sozialer Dialog
	Arbeitnehmer – EWR	Arbeitnehmer – Nicht-EWR Vertretung am Arbeitsplatz (nur EWR)
	(für Länder mit >50 Beschäftigten, die >10% der gesamten Beschäftigten ausmachen)	(Schätzung für Regionen mit >50 Beschäftigten, die >10% der gesamten Beschäftigten ausmachen)
	(für Länder mit >50 Beschäftigten, die >10% der gesamten Beschäftigten ausmachen)	(für Länder mit >50 Beschäftigten, die >10% der gesamten Beschäftigten ausmachen)
0 – 19%	Deutschland Luxemburg Vereinigtes Königreich	
20 – 39%		
40 – 59%		
60 – 79%		
80 – 100%		Deutschland Luxemburg

S1-9 Diversitätskennzahlen

Geschlechterverteilung (Anzahl der Mitarbeiter)

Führungsebenen	2024	
	Weiblich	Männlich
im Verwaltungsrat	1	4
unter den geschäftsführenden Direktoren	0	6
In Ebene 1 unter den geschäftsführenden Direktoren	8	26
In Ebene 2 unter den geschäftsführenden Direktoren	24	56

Geschlechterverteilung (in %)

Führungsebenen	2024	
	Weiblich	Männlich
im Verwaltungsrat	20%	80%
unter den geschäftsführenden Direktoren	0%	100%
In Ebene 1 unter den geschäftsführenden Direktoren	24%	76%
In Ebene 2 unter den geschäftsführenden Direktoren	30%	70%

Altersverteilung (Anzahl der Mitarbeiter)

Altersgruppen	2024
< 30	119
30 – 50	619
> 50	171

Altersverteilung (in %)

Altersgruppen	2024
< 30	13%
30 – 50	68%
> 50	19%

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

Erste Führungsebene unterhalb der EDs – Die erste Führungsebene unterhalb der EDs, wie bereits unter S1-5 definiert, umfasst alle Mitarbeiter, die direkt an einen der EDs berichten und People Manager sind. Ein „People Manager“ wird hiermit als ein Mitarbeiter definiert, der disziplinarische Verantwortung innerhalb von PATRIZIA trägt, d. h. er ist formell für die Leistung, Entwicklung und Einhaltung der Unternehmensrichtlinien seiner direkt unterstellten Mitarbeiter verantwortlich. Die bis zum 31. Dezember 2028 zu erreichende Zielgröße für den Frauenanteil wird auf 25% festgelegt.

Zweite Führungsebene unterhalb der EDs – Die zweite Führungsebene unterhalb der Geschäftsführer, wie auch in S1-5 definiert, umfasst alle Mitarbeiter mit Personalverantwortung (Personalmanager), die direkt an die erste Führungsebene unterhalb der Geschäftsführer berichten. Das bis zum 31. Dezember 2028 zu erreichende Ziel für den Frauenanteil auf der zweiten Führungsebene liegt bei 30%.

Um dem Engagement für eine vielfältige und gleichberechtigte Belegschaft gerecht zu werden, überprüft PATRIZIA regelmäßig die Geschlechterverteilung im Rahmen des jährlichen Beförderungsprozesses, um faire und gerechte Aufstiegschancen zu gewährleisten. Um dieses Gleichgewicht im gesamten Unternehmen aufrechtzuerhalten, bewertet das Unternehmen auch die Geschlechterverteilung auf verschiedenen Führungsebenen unter Berücksichtigung der geschäftlichen Titel. Dieser Ansatz trägt dazu bei, eine gerechtere Verteilung von Talenten und Führungsqualitäten zu fördern und Diversität und Inklusion im gesamten Unternehmen zu fördern.

Durch die Umsetzung dieser Praktiken strebt das Unternehmen die Schaffung eines integrativen Arbeitsplatzes an, an dem sich jeder entfalten und zum Erfolg des Unternehmens beitragen kann.

Darüber hinaus wird die Geschlechtergleichstellung während des Einstellungsprozesses aktiv berücksichtigt, um sicherzustellen, dass die Einstellungsverfahren die Diversität auf allen Ebenen fördern.

S1-10 Angemessene Entlohnung

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

Mindestlohn innerhalb der PATRIZIA nach Ländern, aufgeschlüsselt nach Ländern mit mehr als 50 Beschäftigten oder mindestens 10% der gesamten Beschäftigten

	in Tsd. EUR
Deutschland	35,7
Luxemburg	46,4
Vereinigtes Königreich	40,9

S1-11 Soziale Absicherung

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

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

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

S1-12 Menschen mit Behinderungen

Menschen mit Behinderungen nach Ländern, aufgeschlüsselt nach Ländern mit mehr als 50 Beschäftigten oder mindestens 10% der gesamten Beschäftigten (UK und Luxemburg ausgenommen, da dort keine gesetzliche Meldepflicht besteht)

	in %
Deutschland	1,7

Bei PATRIZIA wird großer Wert auf die Förderung einer offenen Unternehmenskultur gelegt, die Chancengleichheit und faire Behandlung für alle Mitarbeiter gewährleistet, unabhängig von ihrer Herkunft oder körperlichen Verfassung. PATRIZIA ist fest davon überzeugt, dass Diversität und Inklusion Grundpfeiler des gemeinsamen Erfolgs von PATRIZIA sind.

In vielen Ländern, in denen PATRIZIA tätig ist, gibt es keine gesetzlichen Anforderungen, die die Dokumentation des Behinderungsstatus eines Mitarbeiters vorschreiben. Dennoch möchte PATRIZIA sicherstellen, dass diese wertvollen Informationen in die betrieblichen Prozesse und Überlegungen von PATRIZIA integriert werden können, um optimale Arbeitsbedingungen zu schaffen. Deshalb bietet PATRIZIA den Mitarbeitern die Möglichkeit, diese Informationen freiwillig im Human Capital Management (HCM)-System zu hinterlegen.

In Deutschland, dem größten Standort von PATRIZIA, ist das Unternehmen gesetzlich verpflichtet, Informationen über den Behindertenstatus an die Arbeitsagentur zu melden. Aus diesem Grund dokumentiert PATRIZIA diese Informationen detailliert und speichert sie sowohl im HCM-System als auch in PATRIZIAS Lohnbuchhaltungssystem. In Großbritannien, dem zweitgrößten Standort, und in Luxemburg, dem drittgrößten Standort, gibt es keine solche gesetzliche Verpflichtung.

Es gibt jedoch Pläne, dass Mitarbeiter diese Informationen freiwillig im HCM-System bereitstellen. Darüber hinaus sammelt PATRIZIA im Vereinigten Königreich diese Informationen über einen medizinischen Fragebogen, der jedoch nicht offiziell im System gespeichert wird.

Mit diesen Maßnahmen möchte PATRIZIA ein integratives und unterstützendes Arbeitsumfeld schaffen, das den individuellen Bedürfnissen der Mitarbeiter gerecht wird und die Chancengleichheit für alle fördert.

S1-13 Kennzahlen für Weiterbildung und Kompetenzentwicklung

Alle Mitarbeiter von PATRIZIA nehmen an einer jährlichen Leistungs- und Karriereentwicklungsbeurteilung teil, mit nur minimalen Ausnahmen wie z. B. potenziell befristet beschäftigten Mitarbeitern mit einem festgelegten Austrittsdatum. Neben quantitativen Zielen legt PATRIZIA großen Wert auf qualitative Aspekte, die in individuellen Zielvereinbarungen und Jahresendgesprächen systematisch berücksichtigt und diskutiert werden.

Durch regelmäßige Feedbackgespräche und einen transparenten Leistungsbewertungsprozess stellt PATRIZIA sicher, dass neben messbaren KPIs auch Faktoren wie Zusammenarbeit, persönliche Entwicklung und Führungsverhalten berücksichtigt werden.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung der Mitarbeiter sowie die Erweiterung ihrer Verantwortungsbereiche und Aufgaben sind wesentliche Bestandteile der Talentstrategie. Dieser Ansatz unterstützt nicht nur das individuelle Wachstum, sondern ermöglicht auch die systematische Planung und Bewertung der Karriereentwicklung innerhalb der Unternehmensgruppe.

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

	2024
Männlich	99%
Weiblich	99%
Mitarbeiter insgesamt	99%

S1-14 Kennzahlen für Gesundheitsschutz und Sicherheit

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

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

Aufgrund des branchenspezifischen Charakters der beruflichen Tätigkeit finden die Arbeitszeiten überwiegend im Büro statt. Dies führt dazu, dass es praktisch keine Arbeitsunfälle gibt. Aufgrund ihrer Unwesentlichkeit stellen diese Zahlen keine Key Performance Indicators (KPIs) dar.

PATRIZIA ist sich bewusst, dass der Wettbewerb um talentierte Fachkräfte auf dem Markt sehr intensiv ist. Aus diesem Grund stellt das Unternehmen attraktive und moderne Arbeitsplätze zur Verfügung, die den Bedürfnissen der Mitarbeiter entsprechen. Zusätzlich ermöglicht die globale Richtlinie für mobiles Arbeiten den Mitarbeitern, von zu Hause zu arbeiten. Diese Flexibilität und der hohe Standard der Arbeitsplätze tragen dazu bei, das Risiko von Arbeitsunfällen weiter zu minimieren.

Mit diesen Maßnahmen sorgt PATRIZIA nicht nur für die Sicherheit und das Wohlbefinden der Mitarbeiter, sondern fördert auch deren Zufriedenheit und Produktivität und trägt damit letztlich zu einem positiven Arbeitsumfeld bei.

S1-15 Kennzahlen für die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben

PATRIZIA ist sich der Bedeutung der Familie bewusst und sagt daher allen Mitarbeitern zu, dass sie sich zur Erfüllung familiärer Verpflichtungen freistellen lassen können. Daher haben 100% der PATRIZIA-Mitarbeiter Anspruch auf Freistellung aus familiären Gründen. Die Vergütung während dieser Abwesenheitszeiten richtet sich in der Regel nach den örtlichen gesetzlichen Bestimmungen. Da das Unternehmen hauptsächlich in Wohlfahrtsstaaten tätig ist, erhalten die Mitarbeiter in der Regel finanzielle Unterstützung während ihres Elternurlaubs. In Ländern, in denen die Unterstützung begrenzt ist oder in denen es marktüblich ist, die Gehaltszahlungen in der Anfangsphase zur Unterstützung von Müttern und Vätern beizubehalten, bietet PATRIZIA entsprechende Programme an.

Im Jahr 2024 nahmen etwa 12% aller Beschäftigten Urlaub aus familiären Gründen. Zu diesen Gründen gehören unter anderem Elternurlaub, Mutterschaftsurlaub sowie Krankheitstage von Kindern, Hochzeiten oder Einschulungen. Von den weiblichen Arbeitnehmern nahmen etwa 14% Urlaub aus familiären Gründen, während etwa 10% aller männlichen Arbeitnehmer aus solchen Gründen im Urlaub waren.

S1-16 Vergütungskennzahlen (Verdienstunterschiede und Gesamtvergütung)

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

Die Berechnung umfasst sowohl das Grundgehalt als auch variable Vergütungskomponenten:

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

Bei der Berücksichtigung der variablen Vergütung bei der Berechnung des geschlechtsspezifischen Lohngefälles wurden Zielwerte verwendet. Konkret wurde für den STI der jährliche Zielbetrag einbezogen, während für den LTI der Nennwert (Wert zum Gewährungsdatum) berücksichtigt wurde. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden alle Gehälter auf

Vollzeitäquivalente (FTE) standardisiert und die Vergütung unter Zugrundelegung einer einheitlichen Arbeitszeitannahme in einen Stundensatz umgerechnet.

Weitere Analysen zeigen, dass der Hauptgrund für das geschlechtsspezifische Lohngefälle in der Verteilung der Mitarbeiter auf die verschiedenen Dienstaltersstufen und Gehaltsstufen innerhalb des Unternehmens liegt. In Führungspositionen, in denen in der Regel höhere Gehälter gezahlt werden, lag der Frauenanteil in der Regel unter 30%, was die Berechnungen des unbereinigten Durchschnittsgehalts erheblich beeinflusst. Diese Analyse deutet darauf hin, dass das geschlechtsspezifische Lohngefälle weniger durch Unterschiede in der Bezahlung von Männern und Frauen in vergleichbaren Positionen beeinflusst wird und eher strukturelle Unterschiede in der Vertretung innerhalb der Organisation widerspiegelt.

Um die geschlechtsspezifischen Lohnunterschiede zu beseitigen, verpflichtet sich PATRIZIA, Maßnahmen zu ergreifen, die eine ausgewogenere Geschlechterverteilung auf allen Karrierestufen fördern.

Zum 31. Dezember 2024 betrug das Verhältnis der jährlichen Gesamtvergütung der höchstbezahlten Person zur mittleren jährlichen Gesamtvergütung aller Beschäftigten bei PATRIZIA 26:1. Bei dieser Berechnung wurden dieselben Vergütungskomponenten und dieselbe Belegschaft wie bei der Analyse des geschlechtsspezifischen Lohngefälles zugrunde gelegt.

In diesem Zusammenhang ist es wichtig hervorzuheben – wie bereits in der Analyse des geschlechtsspezifischen Lohngefälles beschrieben –, dass nur ein ausgewählter Teil der gesamten Belegschaft für langfristige Anreize (Long-Term Incentives, LTI) in Frage kommt. Dieser Faktor trägt zu einem höheren Lohngefälle bei, da LTI in erster Linie für Positionen im oberen Management zugesagt werden, was sich auf die Gesamtverteilung der gesamten Vergütung auswirkt.

Die hohe Vergütung des Spitzenverdieners ist in erster Linie auf einen hohen variablen Anteil zurückzuführen, der stark an Leistungskriterien geknüpft ist, die eng mit der wirtschaftlichen und finanziellen Leistung des Unternehmens zusammenhängen. Im Vergleich zur Mehrheit der anderen Mitarbeiter wird die variable Vergütung überwiegend in langfristigen Instrumenten zugesagt. Weitere Einzelheiten hierzu finden sich im Vergütungsbericht des Unternehmens.

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

Im Jahr 2024 wurden zwei Beschwerden gemeldet und nach dem in Abschnitt S1-3 beschriebenen Verfahren bearbeitet.

Abgesehen von den oben genannten Beschwerden sind im Berichtszeitraum keine Vorfälle im Sinne der Offenlegungspflicht S1-17 aufgetreten. Insbesondere wurden keine Beschwerden über Beschwerdemechanismen der Belegschaft oder bei den nationalen Kontaktstellen für multinationale Unternehmen der OECD im Zusammenhang mit den in Absatz 2 dieses Standards definierten Angelegenheiten eingereicht. Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit solchen Vorfällen keine Bußgelder, Strafen oder Entschädigungszahlungen angefallen.

ESRS S2 Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette

ESRS 2 SBM-2 Interessen und Standpunkte der Interessenträger und

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

Die Verantwortung von PATRIZIA in Bezug auf Nachhaltigkeit geht über die Grenzen der Organisation hinaus. Ein wesentlicher Teil der ökologischen und sozialen Auswirkungen entsteht durch Prozesse und Handlungen, die in der gesamten Wertschöpfungskette überwacht und durchgeführt werden. PATRIZIA muss sicherstellen, dass die Arbeitsbedingungen, die Gleichbehandlung und die Chancengleichheit für alle sowie andere arbeitsbezogene Rechte nicht beeinträchtigt werden und dass entsprechende Prozesse und Maßnahmen vorhanden sind.

PATRIZIA ist in Industrieländern tätig, in denen das Risiko von Kinderarbeit, Zwangs- oder Pflichtarbeit unter den Arbeitnehmern in der Wertschöpfungskette als gering eingeschätzt wird, und ergreift daher verhältnismäßige Maßnahmen als Reaktion auf die Risiken und Chancen in der Lieferkette. Die Arbeitnehmer in der nachgelagerten Wertschöpfungskette, die potenziell wesentlich betroffen sein könnten, sind die Immobilienverwalter und die Arbeitnehmer, die an Immobilienentwicklungen beteiligt sind. Wie aus der nachstehenden IRO-Liste hervorgeht, werden diese Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette von positiven Auswirkungen wie fairen Löhnen, sicheren Arbeitsplätzen, Arbeitsplatzsicherheit und dem Abbau wirtschaftlicher Ungleichheit sowie der Förderung der sozialen Gleichheit profitieren. Diese besseren Arbeitsbedingungen führen zu einer besseren Gesundheit und einem besseren Wohlbefinden der Arbeitnehmer. Diese Bedingungen können die Produktivität und Innovation steigern, das Wirtschaftswachstum fördern und eine gerechtere und gesündere Gesellschaft schaffen.

Die vorgelagerte Wertschöpfungskette für PATRIZIA umfasst Aktivitäten und Inputs, die für den Erwerb von Immobilien- und Infrastrukturanlagen im Auftrag der Kunden erforderlich sind und es PATRIZIA ermöglichen, ein effektiver Investment Manager zu sein. Die vorgelagerte Wertschöpfungskette stellt die notwendigen Ressourcen und Informationen für das Management potenzieller Investitionen bereit.

Zu den Hauptakteuren der vorgelagerten Wertschöpfungskette gehört eine umfangreiche Bandbreite von Investoren, die ihr Kapital zur Verfügung zu stellen, das von PATRIZIA für die Investition in Vermögenswerte genutzt wird und anschließend von ihr verwaltet werden. Marktforschung und -analyse spielen eine entscheidende Rolle, indem sie Daten über Markttrends, Immobilienwerte und Wirtschaftsindikatoren sammeln und analysieren, um potenzielle Investitionsmöglichkeiten zu ermitteln. Bei der Standortauswahl und dem Erwerb werden geeignete Immobilien identifiziert und erworben. Dieser Prozess umfasst eine gründliche Due Diligence, rechtliche Verhandlungen, behördliche Genehmigungen und die Sicherstellung der Finanzierung.

Die nachgelagerte Wertschöpfungskette umfasst die Einbindung und Verwaltung der erworbenen Vermögenswerte, um den Wert für PATRIZIA zu maximieren. Dazu gehören die Leistungsüberwachung, die Entwicklung von Vermögenswerten und die Umsetzung von Strategien zur Renditemaximierung. Die Akteure der nachgelagerten Wertschöpfungskette stellen sicher, dass PATRIZIA alle Assets unter Management effektiv verwalten, die Kundenzufriedenheit aufrechterhalten und die regulatorischen Anforderungen erfüllen kann.

Eine Schlüsselphase ist das Immobilienmanagement, bei dem PATRIZIA sicherstellt, dass umfassende Dienstleistungen für die Verwaltung der Vermögenswerte vorhanden sind. Immobilienverwalter überwachen den täglichen Betrieb und stellen sicher, dass die Vermögenswerte gut gepflegt werden, effizient funktionieren und den Anforderungen der Mieter entsprechen. Zu diesen Dienstleistungen gehören auch Initiativen zur Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Zur nachgelagerten Wertschöpfungskette gehört auch die Entwicklung von Marketingstrategien, um Mieter anzuziehen, und die Suche nach Immobilienverwaltern, die Aufgaben wie Instandhaltung und Vermietung überwachen.

Mieter und Endnutzer sind eine weitere wichtige Komponente, da PATRIZIA Marketingstrategien entwickelt, um sie oder potenzielle Käufer anzuziehen. Dieser Prozess umfasst die Aushandlung von Mietbedingungen, die Verwaltung des Mieterwechsels und die Optimierung der Belegungsquoten. Die Bandbreite der Mieter reicht von Mietern von Wohnungen bis hin zu Nutzern von Gewerbe- und Industrieflächen. Das Asset-Management konzentriert sich auf die Steigerung des Vermögenswerts durch strategische Initiativen wie Renovierungen, Nachrüstungen, Neupositionierung von Immobilien zur Anpassung an die Marktanforderungen, Erhalt von Nachhaltigkeitszertifizierungen und Umsetzung von Energieeffizienz- und Dekarbonisierungsmaßnahmen.

Je nach Vermögensplan können Bau-, Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahmen folgen, die darauf abzielen, das Potenzial des Vermögenswerts zu maximieren. Diese Phase umfasst die Beauftragung von Bauunternehmern, Architekten, Ingenieuren und Stadtplanern, die Einholung von Genehmigungen bei den örtlichen Behörden, die Zusammenarbeit mit den örtlichen Gemeinden und die Bewertung von Materialien oder Nachrüstungsverfahren. Compliance und Nachhaltigkeit sind Schlüsselfaktoren, da PATRIZIA sicherstellt, dass die Vermögenswerte Umweltstandards und -vorschriften erfüllen, während

gleichzeitig nachhaltige Praktiken in den Entwicklungs- oder Nachrüstungsprozess integriert werden, um die Umweltauswirkungen zu minimieren.

Kunden und Investoren werden durch detaillierte Leistungsberichte auf dem Laufenden gehalten, um sicherzustellen, dass die Vermögenswerte die erwarteten Renditen erzielen und die Investoren zufrieden sind. Schließlich umfassen die Verkaufs- und Ausstiegsstrategien die Verwaltung des Verkaufs von Vermögenswerten mit dem Ziel, die Renditen zu maximieren. Dazu gehören das strategische Timing, die Nutzung von Netzwerken zur Suche nach geeigneten Käufern und die Zusammenarbeit mit Immobilienkäufern, Maklern und Juristen. Die Gewinne aus dem Verkauf von Vermögenswerten werden in den Investitionszyklus reinvestiert und bieten den Anlegern Renditen.

Die unten aufgeführten Auswirkungen, Risiken und Chancen beziehen sich auf die gesamte Wertschöpfungskette von PATRIZIA.

Auswirkungen auf die Wertschöpfungskette, Risiken und Chancen

Arbeitsbedingungen

Positive Auswirkungen	Durch die Gewährleistung fairer Löhne, sicherer Arbeitsbedingungen und Arbeitsplatzsicherheit können Unternehmen dazu beitragen, wirtschaftliche Ungleichheit zu verringern und soziale Gerechtigkeit zu fördern. Bessere Arbeitsbedingungen führen auch zu einer Verbesserung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Arbeitnehmer und entlasten die öffentlichen Gesundheitssysteme. Darüber hinaus können diese Praktiken die Verbreitung von Kinder- und Zwangsarbeit verringern, bessere Bildungschancen ermöglichen und den Kreislauf der Armut durchbrechen. Bessere Arbeitsbedingungen fördern die soziale Stabilität, da zufriedene Arbeitnehmer weniger zu Unruhen neigen. Diese Bedingungen können die Produktivität und Innovation fördern, das Wirtschaftswachstum vorantreiben und eine gerechtere und gesündere Gesellschaft schaffen.
Negative Auswirkungen	Schlechte Arbeitsbedingungen können zu wirtschaftlicher Ungleichheit führen, da die Arbeitnehmer mit niedrigen Löhnen und Arbeitsplatzunsicherheit konfrontiert sind. Gesundheitsprobleme entstehen durch unsichere Arbeitsbedingungen und lange Arbeitszeiten, die eine Belastung für die öffentlichen Gesundheitssysteme darstellen. Darüber hinaus können unzureichende Bedingungen die Verbreitung von Kinder- und Zwangsarbeit erhöhen, wodurch Armutskreisläufe aufrechterhalten und Bildungschancen eingeschränkt werden. Soziale Instabilität kann durch Unruhen und Streiks der Arbeitnehmer entstehen und Gemeinden und Volkswirtschaften stören. Auch die Umweltzerstörung ist ein Problem, da Unternehmen, die das Wohlergehen der Arbeitnehmer vernachlässigen, oft auch Umweltstandards missachten.
Risiko	Schlechte Arbeitsbedingungen können zu höheren Kosten führen, die mit einer hohen Fluktuation der Belegschaft und der damit verbundenen Verfügbarkeit von angemessenem Ersatz verbunden sind. Reputationsrisiko durch die Zusammenarbeit mit Partnern, die sich nicht an bewährte Verfahren oder hohe Geschäftsstandards halten.
Chance	Kosteneinsparungen und Produktivitätssteigerungen durch eine stabile Belegschaft.

Gleichbehandlung und Chancengleichheit

Positive Auswirkungen	Indem sie sicherstellen, dass alle Arbeitnehmer eine angemessene Vergütung, sichere Arbeitsbedingungen und Chancengleichheit unabhängig von ihrem Hintergrund erhalten, können Unternehmen dazu beitragen, eine integrativere und gerechtere Belegschaft zu schaffen. Diese Praktiken verbessern nicht nur das Wohlbefinden und die Arbeitszufriedenheit der Arbeitnehmer, sondern tragen auch dazu bei, Ungleichheiten abzubauen und den sozialen Zusammenhalt zu fördern. Letztendlich führt dies zu einer gerechteren und nachhaltigeren Gesellschaft.
Risiko	Kosten im Zusammenhang mit Rufschädigung, wenn mit Partnern zusammengearbeitet wird, deren Praktiken unter dem branchenüblichen Mindeststandard liegen.
Chance	Verbesserter Zugang zu Kapital in Verbindung mit dem Ruf, mit Partnern zusammenzuarbeiten, deren Praktiken über dem branchenüblichen Mindeststandard liegen, Produktivitätssteigerungen durch eine stabile Belegschaft.

Sonstige arbeitsbezogene Rechte

Positive Auswirkungen	Durch die Sicherstellung arbeitsrechtlicher Standards wie angemessene Vergütung, Gesundheits- und Sicherheitsstandards und Chancengleichheit können Unternehmen den Arbeitnehmern in der Wertschöpfungskette dabei helfen, angemessene Löhne, eine ausgewogene Work-Life-Balance und Arbeitsplatzsicherheit zu gewährleisten. Dadurch wird die Wahrscheinlichkeit von Zwangsarbeit und Kinderarbeit verringert, die Gesundheit und das Wohlbefinden der Arbeitnehmer in den Wertschöpfungsketten verbessert und der Schutz der Privatsphäre erhöht. Dies trägt zu einer ethischeren, gerechteren und nachhaltigeren Gesellschaft bei.
Risiko	Reputationsschäden, wenn mit Partnern zusammengearbeitet wird, deren Praktiken unter dem branchenüblichen Mindeststandard liegen.
Chance	Verbesserter Zugang zu Kapital in Verbindung mit dem Ruf, mit Partnern zusammenzuarbeiten, deren Praktiken über dem branchenüblichen Mindeststandard liegen, Produktivitätssteigerungen durch eine stabile Belegschaft.

S2-1 Konzepte im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette

PATRIZIA hat einen Verhaltenskodex für Lieferanten eingeführt, um alle Auswirkungen, Risiken und Chancen im Zusammenhang mit den Arbeitnehmern in der Lieferkette zu managen. PATRIZIA hat sich dazu verpflichtet, ein Unternehmen zu sein, das seine Geschäfte verantwortungsvoll und ethisch einwandfrei führt, und verfügt daher über Richtlinien und Prozesse, die dieses Engagement widerspiegeln. Der PATRIZIA Verhaltenskodex für Lieferanten gilt immer dann, wenn PATRIZIA mit einem Drittanbieter oder Auftragnehmer einen Vertrag über die Lieferung von Waren oder Dienstleistungen abschließt, und muss strikt eingehalten werden. Darüber hinaus gilt die Richtlinie für PATRIZIA und alle juristischen Personen, an denen die PATRIZIA direkt oder indirekt mehr als 50% der Anteile oder Stimmrechte hält. Wenn ein Vertrag die Bestimmungen des Verhaltenskodex für Lieferanten von PATRIZIA ausdrücklich oder stillschweigend ergänzt, erweitert oder anderweitig ändert, haben die Bestimmungen dieses Vertrags Vorrang, jedoch nur im Falle eines Konflikts. Die folgenden

Themen werden im Verhaltenskodex für Lieferanten behandelt, der in direktem Zusammenhang mit allen in der vorstehenden Tabelle genannten Auswirkungen, Risiken und Chancen steht.

Schutz von Mitarbeitern und Menschenrechten

- Achtung der Grund- und Menschenrechte
- Löhne und Sozialleistungen
- Mitarbeiterstandards
- Der Arbeitsplatz
- Gesundheit und Sicherheit
- Moderne Sklaverei
- Gleichberechtigung, Diversität und Inklusion

Schutz der Umwelt

Datenschutz

- Vertraulichkeit und Datenschutz
- Informationssicherheit

Engagement in der Gemeinschaft

Compliance und Ethik

- Einhaltung von Gesetzen
- Geschäftsethik und Whistleblowing-System
- Verbot von Bestechung und Korruption
- Verhinderung von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und Sanktionsverstößen
- Kartellrecht und Handelsregulierung
- Interessenkonflikte

PATRIZIA ist davon überzeugt, dass die Umsetzung ihres Verhaltenskodex für Lieferanten positive Geschäftspraktiken stärkt und Risiken in der gesamten Branche durch die Ausweitung ihrer eigenen Grundsätze verringert. Um verantwortungsvolle Geschäftspraktiken in der gesamten Lieferkette zu fördern, ist PATRIZIA bestrebt, ihre Verpflichtungen auch auf ihre Dienstleistungspartner auszudehnen und ihre Lieferanten fair, unvoreingenommen und kooperativ zu behandeln. Der Verhaltenskodex für Lieferanten von PATRIZIA ermöglicht Abhilfe bei Menschenrechtsverletzungen, da der Kodex die Lieferanten zur Einhaltung von Mindestlöhnen, Sozialleistungen, Arbeitszeiten, Mitarbeiterstandards, zur Bereitstellung einer sicheren Arbeitsumgebung und zur Wertschätzung von Diversität verpflichtet. Durch die Einführung dieses Kodex und die Tatsache, dass PATRIZIA nur mit Lieferanten zusammenarbeitet, die sich zu ähnlichen Standards verpflichten, werden Standards aufrechterhalten und Lieferanten werden Prozesse implementieren, um Abhilfe bei Menschenrechtsverletzungen zu schaffen. Der Leiter der Investment Division ist die ranghöchste Person bei PATRIZIA, die für die Umsetzung der Richtlinie verantwortlich ist. Stakeholder finden den Verhaltenskodex für Lieferanten auf der Website des Unternehmens.

Darüber hinaus verfügt PATRIZIA über eine Erklärung zur modernen Sklaverei, die sich an den britischen und australischen Gesetzen zur modernen Sklaverei orientiert und die Richtlinien, den Ansatz und die Verfahren für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr abdeckt. PATRIZIA setzt sich für den Aufbau einer Lieferkette ein, die die Grundrechte aller Arbeitnehmer respektiert und schützt, und setzt sich für ein sicheres und integratives Arbeitsumfeld ein, das frei von Diskriminierung und schädlichen Praktiken ist. Die Erwartungen an die Lieferanten umfassen die Einhaltung von Menschenrechtsprinzipien, faire Löhne und Sozialleistungen, die Konvention zur Abschaffung der Zwangsarbeit, die Bereitstellung sicherer Arbeitsplätze, die Verhinderung moderner Sklaverei und die Förderung von Gleichberechtigung, Diversität und Inklusion. Wie in den Abschnitten „Mitarbeiterstandards“ und „Moderne Sklaverei“ des Verhaltenskodex für Lieferanten dargelegt, hält sich PATRIZIA an die Konventionen gegen Zwangsarbeit und für die Abschaffung der Zwangsarbeit und wird bei keiner der von ihr erbrachten Dienstleistungen wissentlich auf illegale Kinderarbeit oder Zwangsarbeit zurückgreifen. Ebenso wenig wird sie wissentlich Produkte oder Dienstleistungen von Lieferanten akzeptieren, die irgendeine Form von Zwangs-, Schuld-, Kinder- oder Pflichtarbeit einsetzen oder nutzen.

Die Erklärung zur modernen Sklaverei gilt für PATRIZIA und alle juristischen Personen, an denen PATRIZIA direkt oder indirekt mehr als 50% der Anteile oder Stimmrechte hält. Der Leiter der Investment Division ist die ranghöchste Person bei PATRIZIA, die für die Umsetzung der Richtlinie verantwortlich ist. Die Richtlinie wird auf Anfrage an die Stakeholder weitergegeben. Durch das Whistleblowing-System, die Bewertungsmatrix, den Fragebogen zur Due Diligence im Bereich Nachhaltigkeit, den Verhaltenskodex für Lieferanten und die Audits der Lieferkette wird die Einhaltung der Erklärung überwacht. Der Inhalt der Erklärung zur modernen Sklaverei umfasst die folgenden Themen und deckt die in der vorherigen Tabelle genannten Auswirkungen, Risiken und Chancen ab, wie z. B. andere arbeitsbezogene Rechte und Arbeitsbedingungen:

PATRIZIA's Engagement zur modernen Sklaverei

- Überblick über die Lieferanten
- Governance

Unsere Richtlinien

- Verhaltenskodex für Lieferanten

- PATRIZIAs Compliance-Handbuch und Wertekodex
- Whistleblowing-Richtlinie

Ansatz

- Due Diligence
- Audits in der Lieferkette
- Schulungen

Risikobewertung

Wie im Verhaltenskodex für Lieferanten und in der Erklärung zu Moderner Sklaverei unter Schutz der Arbeitnehmer und Menschenrechte dargelegt, setzt sich PATRIZIA für international anerkannte Menschenrechte im Einklang mit dem UN Global Compact (UNGC) und den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte ein. PATRIZIA besteht auf Verhaltensweisen und Maßnahmen, die mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen, den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte, einschließlich der Grundsätze und Rechte, die in den zehn grundlegenden Übereinkommen der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit und der Internationalen Menschenrechtskonvention festgelegt sind, im Einklang stehen. Bei PATRIZIA sind keine Fälle von Nichteinhaltung aufgetreten.

PATRIZIA erwartet, dass auch die Geschäftspartner die international anerkannten Menschenrechte respektieren und ihre Geschäfte entsprechend führen. Die Geschäftspartner müssen einen respektvollen Umgang mit den Mitarbeitern pflegen und dafür sorgen, dass sich ihre Mitarbeiter untereinander entsprechend verhalten. Diskriminierendes Verhalten ist zu vermeiden, anstößiges Verhalten oder jede Form von sexueller Belästigung wird nicht geduldet. Die Geschäftspartner müssen sicherstellen, dass die Mitarbeiter die geschützten Grundrechte ihres Arbeitgebers wahrnehmen können, einschließlich der Vereinigungsfreiheit der Arbeitnehmer.

Die oben genannten negativen Auswirkungen sind systemischer Natur. Einzelne Vorfälle können zu den negativen Auswirkungen beitragen, sind jedoch häufig Symptome größerer systemischer Probleme innerhalb von Arbeitspraktiken und Wirtschaftsstrukturen.

S2-2 Verfahren zur Einbeziehung der Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette in Bezug auf Auswirkungen

Das Infrastruktur-Team von PATRIZIA verwendet den Sustainability Due Diligence Questionnaire (SDDQ), der allen Infrastruktur-Portfoliounternehmen eine Gesamtbewertung für Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen verleiht. Der SDDQ dient dem Benchmarking eines Portfoliounternehmens, der Identifizierung von Lücken und der Konzeption von Sanierungsprojekten. Innerhalb des SDDQ ist ein Modul dem Arbeitnehmer- und Lieferkettenmanagement gewidmet, mit Untermodulen, die Kinderarbeit, Moderne Sklaverei und Lieferkettenmanagement abdecken und bewerten, mit dem Ziel, tatsächliche und potenzielle Auswirkungen auf die Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette zu managen. Nach dem Erwerb setzt sich das Team für Infrastruktur mit den Portfoliounternehmen in Verbindung und erstellt Nachhaltigkeitspläne, um die in der Due-Diligence-Phase festgestellten Lücken zu schließen. Die Kontaktaufnahme erfolgt direkt mit den Portfoliounternehmen und deren Mitarbeitern, die für die Nachhaltigkeitsmaßnahmen verantwortlich sind. Wie bereits erwähnt, erfolgt diese Kontaktaufnahme nach dem Erwerb in Form eines Fragebogens und wird jährlich überprüft. Der Leiter für nachhaltige Transformation ist der ranghöchste Mitarbeiter, der die operative Verantwortung dafür trägt, dass die Kontaktaufnahme stattfindet.

PATRIZIA verlangt von seinen Drittlieferanten und Auftragnehmern, dass sie - im eigenen Namen und im Namen ihrer Tochtergesellschaften, Mitarbeiter, Bevollmächtigten und Subunternehmer - bestätigen, dass sie die im Kodex genannten Anforderungen einhalten. Die Lieferanten müssen den Verhaltenskodex für Lieferanten anerkennen und seine Einhaltung bestätigen, indem sie den Commitment Letter unterzeichnen oder ein eigener Kodex mit den gleichen Standards vorlegen.

PATRIZIA erwartet dann von den Lieferanten, dass sie über Prozesse verfügen, um diese Standards einzuhalten, und dass sie in der Lage sind, bei Bedarf Nachweise zu erbringen. Der Verhaltenskodex für Lieferanten gilt immer dann, wenn PATRIZIA einen Vertrag mit einem Drittanbieter oder Auftragnehmer für die Lieferung von Waren oder Dienstleistungen abschließt, und muss strikt eingehalten werden. Das Central Sustainability Team ist für den Verhaltenskodex für Lieferanten verantwortlich und daher ist der Head Investment Division dafür verantwortlich, dass die Zusammenarbeit mit den Beschäftigten in der Wertschöpfungskette stattfindet.

PATRIZIA ist überwiegend in OECD-Ländern tätig und arbeitet in einer Wertschöpfungskette, die in erster Linie Geschäftsbeziehungen innerhalb von Sektoren umfasst, in denen die Arbeitnehmer in der Regel nicht von erheblichen Auswirkungen oder Ausgrenzung betroffen sind. Im Rahmen der Verpflichtung des Unternehmens zu verantwortungsvollen Geschäftspraktiken wird die Einhaltung hoher Arbeitsstandards in allen Betrieben und in der Lieferkette sichergestellt. Auch wenn in den beauftragten Sektoren nicht überwiegend schutzbedürftige Gruppen beschäftigt werden, unternimmt PATRIZIA dennoch Schritte, um sicherzustellen, dass das Bewusstsein für diese Problematik aufrechterhalten wird und dass die Perspektiven von Arbeitnehmern, die besonders schutzbedürftig sein könnten, berücksichtigt werden. Durch die Einhaltung der OECD-Leitlinien und eine kontinuierliche Due-Diligence-Prüfung der Lieferanten stellt PATRIZIA sicher, dass faire

Arbeitspraktiken und eine integrative Politik eingehalten werden, um das Risiko einer Ausgrenzung innerhalb der Wertschöpfungskette zu minimieren.

S2-3 Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die die Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette Bedenken äußern können

PATRIZIA ist bestrebt, für beide Seiten vorteilhafte Beziehungen zu Lieferanten aufzubauen, die auf denselben hohen ethischen Standards der Offenheit, Professionalität und Ehrlichkeit beruhen, die für alle Geschäftsbeziehungen gelten. Alle Mitarbeiter des PATRIZIA Konzerns und Dritte haben Zugang zu einem Whistleblowing-System, um Bedenken ohne Angst vor Vergeltungsmaßnahmen zu melden. Das System ermöglicht einen sicheren und vertraulichen Austausch zwischen dem Hinweisgeber und dem Compliance-Team auch in anonymisierter Form über ein Tool. Weitere Informationen über das Whistleblowing-System sind in ESRS G1 (Unternehmensführung) zu finden. Die Lieferanten werden über den Verhaltenskodex für Lieferanten auf das Verfahren aufmerksam gemacht. PATRIZIA verfügt nicht über spezifische Prozesse, um zu beurteilen, ob die Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette den Whistleblowing-Kanal kennen und ihm vertrauen. Die Whistleblowing-Richtlinie enthält einen Abschnitt über den Schutz und die Unterstützung von Whistleblowern.

Informationen aus dem Whistleblowing-Kanal werden innerhalb von fünf Arbeitstagen bearbeitet. Die Person, die die Informationen bereitstellt, erhält innerhalb von sieben Tagen über die Mailbox eine Empfangsbestätigung. Falls erforderlich, werden der Person, die die Informationen bereitstellt, weitere Fragen gestellt, um die Situation gemeinsam so gut wie möglich zu klären. Bei ausreichenden Beweisen führt PATRIZIA eine unabhängige Überprüfung der Fakten durch und leitet geeignete Folgemaßnahmen ein, wie z. B. interne Untersuchungen. Die Person, die die Informationen bereitstellt, erhält innerhalb von drei Monaten eine Rückmeldung über den Umgang mit den Informationen und den aktuellen Stand der Informationen.

S2-4 Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Arbeitskräften in der Wertschöpfungskette sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen

PATRIZIA beabsichtigt, nur mit gleichgesinnten Lieferanten und Auftragnehmern zusammenzuarbeiten, die sich zu ähnlichen Standards verpflichten und die bestätigen, dass sie die im Supplier Code of Conduct festgelegten Anforderungen erfüllen. PATRIZIA bittet den Lieferanten zu bestätigen, dass er die geeigneten Prozesse zur Einhaltung des Supplier Code of Conduct implementiert hat. Erfährt PATRIZIA, dass der Lieferant gegen wesentliche Grundsätze des Verhaltenskodexes verstößt, ist PATRIZIA bestrebt, in Zusammenarbeit mit dem Lieferanten die Verstöße nach Möglichkeit zu beseitigen und andernfalls das Vertragsverhältnis gegebenenfalls zu beenden. Da PATRIZIA hierzu rechtlich noch nicht verpflichtet ist, hat PATRIZIA derzeit von weiteren Kontrollen abgesehen. Die beiden folgenden Maßnahmen beziehen sich auf beide in S2-1 behandelten Richtlinien.

Die Lieferanten erkennen die Grundsätze des Verhaltenskodex für Lieferanten an, indem sie den Commitment Letter ausfüllen und zurücksenden, indem sie die Mindestanforderungen von PATRIZIA anerkennen und bestätigen, dass sie die im PATRIZIA Verhaltenskodex für Lieferanten dargelegten Grundsätze einhalten. Diese Maßnahmen stellen sicher, dass der Verhaltenskodex für Lieferanten eingehalten wird und dass PATRIZIA die Menschenrechte schützt. Sie stellen auch sicher, dass der Verhaltenskodex für Lieferanten eingehalten wird und dass PATRIZIA nur mit gleichgesinnten Lieferanten zusammenarbeitet, wodurch Auswirkungen, Risiken und Chancen wie bessere Arbeitsbedingungen, Diversität und Inklusion sowie die Abschaffung von Zwangs- oder Kinderarbeit angegangen werden. Der Zeithorizont für diese Maßnahmen tritt ein, wenn PATRIZIA einen Vertrag mit einem Drittanbieter oder Auftragnehmer abschließt. Neue Lieferanten müssen den Verhaltenskodex für Lieferanten anerkennen und dessen Einhaltung bestätigen, bevor vertragliche Vereinbarungen unterzeichnet werden.

Im Jahr 2024 wurde eine Bewertungsmatrix erstellt, anhand derer neue Lieferanten vom Beschaffungs- und Serviceteam bewertet werden können. Die Matrix enthält einen ESG-Abschnitt und bewertet, ob ein Lieferant über Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen des Betriebs von Waren und Dienstleistungen verfügt, ob er sich an Initiativen zur Förderung des gesellschaftlichen Engagements beteiligt und ob es Belege für faire Arbeitspraktiken und Arbeitssicherheit gibt. Die Bewertungsmatrix hat keinen festgelegten Zeithorizont, wird aber zusammen mit den RFP-Entscheidungen abgeschlossen. Das beabsichtigte positive Ergebnis dieser Maßnahme besteht darin, sicherzustellen, dass PATRIZIA mit Lieferanten zusammenarbeitet, die sich dem Engagement für Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung anschließen und dass die Menschenrechte/Arbeitsbedingungen eingehalten werden. Insgesamt betrachtet PATRIZIA die bestehenden Richtlinien und Kontrollen als ausreichend und dem Risikoniveau in den Ländern, in denen das Unternehmen tätig ist, angemessen. PATRIZIA sieht in dieser Maßnahme eine Abhilfe für wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen. „Ausgelagerte Wirtschaftstätigkeiten, Dienstleistungen Dritter und Lieferanten“ ist eine Kategorie, die im Risikokatalog enthalten ist. Die Kategorie enthält Beispiele für potenzielle Risiken und eine Risikobeschreibung. PATRIZIA hat keine weiteren Maßnahmen im Bezug auf die Arbeiter in der Wertschöpfungskette für die Zukunft geplant.

Soweit PATRIZIA bekannt ist, wurden keine schwerwiegenden Menschenrechtsverletzungen oder Vorfälle im Zusammenhang mit der vor- oder nachgelagerten Wertschöpfungskette gemeldet. Sollte es in Zukunft zu solchen Vorfällen kommen, wird PATRIZIA sicherstellen, dass diese gemäß den regulatorischen Anforderungen umgehend offengelegt werden.

PATRIZIA wird aufgrund des Themas, das die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette abdeckt, keine Angaben zu den aktuellen und zukünftigen finanziellen Mitteln machen, die dem Aktionsplan zugewiesen werden.

S2-5 Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

PATRIZIA hat sich keine Ziele oder Metriken zur Steuerung der Risiken, Auswirkungen oder Chancen in der Liefer- oder Wertschöpfungskette gesetzt. PATRIZIA hält es nicht für sinnvoll oder notwendig, Ziele festzulegen, und geht nicht davon aus, dass dies in naher Zukunft der Fall sein wird. PATRIZIA verfolgt die Wirksamkeit seiner Richtlinien und Maßnahmen nicht.

ESRS S3 Betroffene Gemeinschaften

ESRS S3 SBM 2 Interessen und Standpunkte der Interessenträger und

ESRS S3 SBM 3 Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

PATRIZIA setzt sich dafür ein, dass ihre Aktivitäten sowohl den Mietern als auch der lokalen Gemeinschaft spürbare Vorteile bringen und gleichzeitig proaktiv gegen mögliche negative soziale Auswirkungen vorgehen. Der Zweck von PATRIZIA ist der Aufbau von Gemeinschaften und einer nachhaltigen Zukunft. Durch Investitionen in Immobilien und Infrastruktur fördert PATRIZIA das Wirtschaftswachstum, schafft Beschäftigungsmöglichkeiten und verbessert die lokale Infrastruktur, wodurch die lokale Wirtschaft gestärkt und die Lebensqualität in der Region erhöht wird. Durch ein umfassendes Engagement in den betroffenen Gemeinden sichert sich PATRIZIA die notwendige lokale Unterstützung und gewinnt ein tiefes Verständnis für die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse dieser Gemeinden.

Beim Immobilienportfolio sind vor allem die Anwohner, die Mieter, die Gemeinden und die lokalen Unternehmen betroffen. Die unterschiedlichen geografischen Standorte des Immobilienportfolios tragen zur lokalen Wirtschaftstätigkeit bei und beeinflussen das tägliche Leben der Anwohner. Durch die Erweiterung der Möglichkeiten im Einzelhandel für Freizeit- und Grundnahrungsmittel wie Lebensmittel tragen sie dazu bei, dass die lokalen Gemeinschaften Zugang zu den notwendigen Versorgungsgütern haben, was sich auf die lokale und regionale Wirtschaft auswirkt. Darüber hinaus tragen die Entwicklung und Verwaltung von Wohneinheiten dazu bei, Risiken zu erkennen und, wo möglich, die Energieeffizienz zu erhöhen.

In ihrem gewerblichen Portfolio fördert die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Photovoltaikmodulen, wo dies möglich ist, die Nutzung von Elektrofahrzeugen und unterstützt die Erzeugung erneuerbarer Energien. Diese Energie kann vor Ort genutzt oder ins Netz eingespeist werden. Diese Initiativen zielen darauf ab, die ökologische Nachhaltigkeit zu fördern und die allgemeine Lebensqualität in diesen Gemeinden zu verbessern.

Beim Infrastrukturportfolio sind vor allem die Anwohner, die umliegenden Unternehmen und die lokalen Behörden betroffen. Zum Beispiel unterstützt PATRIZIA durch Infrastrukturinvestitionen lokale Unternehmen dabei, den Anwohnern grundlegende Dienstleistungen wie Abfallwirtschaft, Energieerzeugung oder Zugang zu Vorschulen bereitzustellen. Die Unternehmen, in die investiert wird, werden in der Regel die lokale Beschäftigung erhöhen und zu positiven Auswirkungen für die lokalen Regierungen und Einwohner beitragen, wie z. B. eine bessere Luftqualität durch die Förderung der Nutzung von Elektrofahrzeugen oder ein besseres Energiemanagement durch die Einführung von Smart-City-Lösungen. PATRIZIA ist in städtischen und stadtnahen Gebieten in dicht besiedelten Regionen tätig, daher überschneidet sich die Tätigkeit von PATRIZIA nicht mit indigenem Land oder betroffenen indigenen Bevölkerungsgruppen. Alle betroffenen Gemeinden sind Teil der nachgelagerten Wertschöpfungskette. Die betroffenen Gemeinden leben entweder in der Nähe von Vermögenswerten oder sind lokale Betreiber. Alle betroffenen Gemeinden sind von den wesentlichen positiven Auswirkungen betroffen. Das Risiko in der folgenden Tabelle betrifft die Anwohner und Mieter, und die Chance bezieht sich auf alle betroffenen Gemeinden.

PATRIZIA orientiert sich an den einschlägigen international anerkannten Instrumenten und befolgt Menschenrechtsverpflichtungen wie den UN Global Compact und die UN Guiding Principles on Business and Human Rights. Weitere Informationen finden Sie im Kapitel S2-1 (ESRS S2 Arbeitnehmer in der Wertschöpfungskette).

Die doppelte Wesentlichkeitsanalyse von PATRIZIA bestätigt die betroffenen Gemeinschaften (ESRS S3) als wesentliches Thema, wobei die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Rechte der Gemeinschaften von den Interessengruppen als wesentliches Unterthema für das Immobilien- und Infrastrukturportfolio anerkannt werden. Das Kapitel konzentriert sich auf die Unterthemen angemessener Wohnraum, grundstücksbezogene Auswirkungen, Verfügbarkeit von lokalen Arbeitsplätzen und öffentlichen Dienstleistungen sowie Verdrängung/Gentrifizierung. Im Folgenden werden die potenziellen Risiken, Chancen und Auswirkungen der Geschäftstätigkeit von PATRIZIA in Bezug auf die betroffenen Gemeinden dargelegt.

Betroffene Gemeinschaften Auswirkungen, Risiken und Chancen

Wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte der Gemeinschaften

Positive Auswirkungen	Bereitstellung angemessener Unterkünfte für Gemeinden, die von den Assets unter Management und Aktivitäten von PATRIZIA betroffen sind.
	Veränderung der Landnutzung für Gemeinden, die von den Assets unter Management und Aktivitäten von PATRIZIA betroffen sind. Zum Beispiel Schulen, Grünflächen, Bildungszentren oder Handelszentren.
	Erhöhte Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen vor Ort im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb von Immobilien.
Risiko	Kosten im Zusammenhang mit der Nichtwahrung der Rechte betroffener Gemeinden, wie z. B. Reputations- oder rechtliche Risiken, die sich negativ auf den Zugang zu angemessenem Wohnraum, Nahrung und Wasser auswirken und die Sicherheit von Gemeinden in der Nähe von Investitionen beeinträchtigen.
Chance	Kosteneinsparungen durch rechtzeitige Genehmigungen und Fertigstellung von Investitionen, Wert durch die Schaffung wirtschaftlicher und sozialer Möglichkeiten für betroffene Gemeinden.

S3-1 - Konzepte im Zusammenhang mit betroffenen Gemeinschaften

Immobilien - PATRIZIA verfügt über keine eigenständige Richtlinie für betroffene Gemeinden. Dieses Thema wird jedoch in der Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren behandelt, die das Engagement von PATRIZIA für den Erhalt von Kulturerbe und Traditionen sowie weitere soziale Aspekte hervorhebt. In diesem Zusammenhang steht die Richtlinie in Bezug zu positiven Auswirkungen, Risiken und Chancen für betroffene Gemeinden. PATRIZIA fördert das Engagement in den Gemeinden in denen sie tätig ist und in die sie investiert, um positive Veränderungen voranzutreiben. Gleichzeitig bemüht sie sich, die Belastung durch gefährliche Materialien und Schadstoffe während der Bauarbeiten zu begrenzen und nimmt Rücksicht auf die umliegenden Gemeinden. Die Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren steht im Einklang mit international anerkannten Standards wie der internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und dem UN Global Compact. Es liegen keine Berichte oder Fälle von Verstößen vor. Weitere Informationen zur Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren finden Sie in ESRS 2 SBM-1.

Mieter und lokale Gemeinschaften werden auch für alle Fonds in der ESG-Richtlinienmatrix für Fonds berücksichtigt. Die Matrix zielt darauf ab, Programme für Gesundheit und Wohlbefinden zu entwickeln und umzusetzen, einschließlich Bedarfsanalysen, Zielsetzungen und Aktionsplänen zur Verbesserung der Gesundheit und des Wohlbefindens von Mietern und lokalen Gemeinschaften, und befasst sich daher mit den Auswirkungen, Risiken und Chancen. Weitere Informationen zur ESG-Richtlinienmatrix für Fonds finden Sie unter E1-3.

PATRIZIA hat keine eigenständige Menschenrechtspolitik und geht daher keine spezifischen Verpflichtungen ein, die für betroffene Gemeinschaften relevant sind. PATRIZIA hat jedoch Maßnahmen ergriffen, um Abhilfe bei Menschenrechtsverletzungen zu schaffen. Dies wird dadurch erreicht, dass PATRIZIA eine Due-Diligence-Prüfung der zu erwerbenden Vermögenswerte durchführt, einen Verhaltenskodex für Lieferanten hat und die Vermögenswerte überwacht und darüber Bericht erstattet, die für betroffene Gemeinschaften wie Mieter relevant sind. PATRIZIA hat keine spezifischen Richtlinien zur Verhinderung und Bewältigung von Auswirkungen auf indigene Völker, da diese von PATRIZIA nicht als betroffene Gemeinschaften identifiziert wurden. Aktivitäten zur Einbindung betroffener Gemeinschaften finden sich in S3-2.

Infrastruktur - Das PATRIZIA Rahmenwerk für verantwortungsbewusste Investitionen in die Infrastruktur (PIRIF), das in der Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren enthalten ist, besagt, dass PATRIZIA ESG-Bewertungsrahmen durch einen Due-Diligence-Fragebogen durchführt, um ESG-Risiken zu identifizieren und die Aufnahme von Abhilfemaßnahmen in die Geschäftspläne durch Governance und Überwachung zu unterstützen. Dies schließt die betroffenen Gemeinden ein. Weitere Informationen zur Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren finden sich in ESRS 2 SBM-1. Die PIRIF steht im Zusammenhang mit dem Risiko und den Chancen für die betroffenen Gemeinden.

S3-2 Verfahren zur Einbeziehung betroffener Gemeinschaften in Bezug auf die Auswirkungen

Immobilien - PATRIZIA arbeitet von Fall zu Fall mit den betroffenen Gemeinden zusammen, je nach Sektor und Gemeinde. Für einige Bestandsimmobilien hat PATRIZIA Apps zur Einbindung der Mieter eingeführt, die bei der Verwaltung helfen. Bei Wohnobjekten bietet PATRIZIA den Mietern Räume, in denen sie miteinander interagieren können, wie Grünflächen, Parks und Gemeinschaftseinrichtungen. Für Büros hingegen werden Veranstaltungen für die Mieter organisiert und Dachterrassen für die Gemeinschaft zur Verfügung gestellt. Der Grad des Engagements variiert in Abhängigkeit der Ziele des Fonds. Bei Immobilienprojekten arbeitet PATRIZIA ad hoc mit den lokalen Gemeinschaften zusammen.

Die Verantwortung für die Umsetzung des Engagements liegt in der Zusammenarbeit zwischen internen und externen Akteuren wie den Bewohnern, lokalen Unternehmen und städtischen Büros, um nur einige zu nennen. Das Immobilienentwicklungsteam ist in der Anfangsphase involviert und die Verantwortung wird dann an das Asset-Management-Team übergeben. Das Engagement erstreckt sich über die gesamte Investitionswertschöpfungskette, vom Erwerb bis zur Bestandsverwaltung der Immobilien.

Wie bereits erwähnt, findet das Engagement in verschiedenen Phasen der Investitionswertschöpfungskette statt. Je nach Phase, Sektor und spezifischem Projekt arbeitet PATRIZIA über die oben genannten Kanäle mit glaubwürdigen Stellen wie lokalen Regierungen und Anwohnern zusammen. Die ranghöchste Position ist die des Asset Managers unter der Aufsicht des Head of Investment Division.

Infrastruktur - Während der Due-Diligence-Phase verwendet das Infrastruktur-Team von PATRIZIA den Sustainability Due Diligence Questionnaire (SDDQ), mit dem alle Infrastruktur-Portfoliounternehmen eine Gesamtbewertung für Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen erhalten. Der SDDQ vergleicht ein Portfoliounternehmen mit internationalen Standards und Best Practices, identifiziert Lücken und führt zur Konzeption von Sanierungsprojekten. Im Rahmen des SDDQ ist ein Modul dem Stakeholder-Management gewidmet, das Untermodule umfasst, die das Engagement der Stakeholder, die Bewertung der sozialen Auswirkungen auf die Gemeinschaft, die Bewertung der wirtschaftlichen Auswirkungen sowie indigene und kulturelle Angelegenheiten abdecken und bewerten. Nach dem Erwerb und bis zur Veräußerung steht das Team für Infrastruktur mit den Portfolio-Unternehmen über Telefonaten oder Fragebögen vierteljährlich in Kontakt und erstellt Nachhaltigkeitspläne, um die in der Due-Diligence-Phase festgestellten Lücken zu schließen.

Bei Infrastrukturanlagen arbeitet PATRIZIA nicht direkt mit den betroffenen Gemeinden zusammen, weder über legitime Vertreter noch über glaubwürdige Bevollmächtigte, sondern verlässt sich auf die von den Beteiligungsunternehmen durchgeführten Beteiligungsprogramme. Wenn tatsächliche oder potenzielle negative Auswirkungen festgestellt wurden, fließt die Perspektive der Gemeinden, die von der Anlage vermittelt wird, in die Gestaltung und Durchführung von Abhilfemaßnahmen ein. Die operativen Partner sind als leitende Mitglieder der Vermögensverwaltungsfunktion für die ganzheitliche Überwachung und Analyse der Aktivitäten der Beteiligungsunternehmen verantwortlich. Dies kann die Einbindung und das Management wichtiger Interessengruppen umfassen. Dieser Überwachungs- und Überprüfungsprozess wird jedoch in einer nicht geschäftsführenden Funktion durchgeführt, die die Verantwortlichkeiten der geschäftsführenden Mitglieder des Unternehmens in solchen Angelegenheiten nicht negiert.

S3-3 Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die betroffene Gemeinschaften Bedenken äußern können

Immobilien - PATRIZIA verfügt nicht über ein Verfahren zur Behebung negativer Auswirkungen und nicht über einen Kanal für betroffene Gemeinden, um Bedenken zu äußern.

Infrastruktur - Jede Infrastrukturanlage hat in der Regel ein eigenes Hinweisgebersystem eingerichtet, das in der Regel öffentlich zugänglich ist und somit auch den lokalen Gemeinschaften zur Verfügung steht. Meldungen, die über diesen Kanal gemacht werden, werden an die PATRIZIA Asset Management Teams und über die jährliche Datenerfassungskampagne weitergeleitet. Je nach Anlage kann es sich um ein internes System handeln, bei dem die Meldungen direkt an die zuständige Stelle im Unternehmen weitergeleitet werden, oder um ein externes System, bei dem die Meldungen von einer unabhängigen Stelle geprüft werden.

PATRIZIA bestätigt die Verfügbarkeit des Whistleblowing-Systems für jeden Standort durch seine jährliche Datenerfassungskampagne. Darüber hinaus werden wichtige Meldungen auf Ebene der geschäftsführenden Direktoren, gemeinsam mit weiteren Führungskräften, besprochen, um sicherzustellen, dass die Meldungen überwacht und in zufriedenstellender Weise behandelt werden.

Es wurden keine formellen Verfahren eingerichtet, um zu beurteilen, ob die betroffenen Gemeinschaften das Whistleblowing-System kennen und darauf vertrauen, dass sie ihre Bedenken oder Bedürfnisse äußern können und dass darauf eingegangen wird. Wenn es für das Unternehmen, in das investiert wird, von Bedeutung ist, wird sich das Infrastruktur-Team direkt mit dem Management-Team in Verbindung setzen, um sicherzustellen, dass vor Ort ein Verfahren eingerichtet wurde und dass das Feedback der Gemeinschaft bei Bedarf berücksichtigt wird.

Das Infrastruktur-Team wird jedoch im Rahmen der jährlichen Datenerhebung prüfen, ob ein bestehender Mechanismus mit einer Whistleblowing-Richtlinie gekoppelt ist, die Rückstellungen für den Schutz von Hinweisgebern enthalten sollte.

S3-4 Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf betroffene Gemeinschaften und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit betroffenen Gemeinschaften sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen

Im Auftrag seiner Kunden investiert PATRIZIA in Städte und Bauprojekte, um integrative, sichere, widerstandsfähige und nachhaltige Gemeinschaften zu schaffen. Das Unternehmen konzentriert sich seit seiner Gründung auf nachhaltige Gemeinschaften. Wenn PATRIZIA im Auftrag von Kunden investiert oder Vermögenswerte entwickelt, ist es das Ziel des Unternehmens, dieses menschliche Bedürfnis nach Gemeinschaft zu erfüllen und langfristig zu erhalten. Insgesamt steht der Aufbau von Gemeinschaften und einer nachhaltigen Zukunft im Mittelpunkt von PATRIZIA und zeigt, dass PATRIZIA sich dafür einsetzt Maßnahmen zu ergreifen, die positive materielle Auswirkungen erzielen sollen, wie die Bereitstellung angemessener Wohnungen, die Veränderung der Landnutzung zugunsten besserer Gemeinschaften und damit die Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort. PATRIZIA wird keine Angaben zu den aktuellen und zukünftigen finanziellen Ressourcen machen, die dem Aktionsplan zugewiesen werden, da das Thema die nachgelagerte Wertschöpfungskette abdeckt. PATRIZIA hat keine nennenswerten Anstrengungen unternommen, um Investitions- und Betriebskosten im Zusammenhang mit dieser Maßnahme zu ermitteln und zu verfolgen, da zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch kein System zur Verfolgung dieser Kosten vorhanden war. PATRIZIA strebte nicht an, ein System zur künftigen Verfolgung dieser Kosten einzurichten. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung hat PATRIZIA keine weiteren Maßnahmen für die Zukunft geplant.

Immobilien - Wie in der Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren dargelegt, berücksichtigt PATRIZIA ESG-Maßnahmen auf Einzelfallbasis durch gemeinsame Mindeststandards, die die Umsetzung von ESG-Merkmalen in der gesamten Wertschöpfungskette eines Vermögenswerts leiten. Jede der genannten Maßnahmen deckt die nachgelagerte Wertschöpfungskette ab und unterscheidet sich je nach Standort des Vermögenswerts in geografischer Hinsicht. Während des Erwerbs werden Maßnahmen und die Zusammenarbeit mit betroffenen Gemeinden geprüft, um eine positive Unterstützung durch die Gemeinschaft zu gewährleisten.

Die erste Maßnahme im Rahmen des Investitionsprozesses der ersten Phase ist die ESG-Due-Diligence-Prüfung, bei der wesentliche ESG-bezogene Risiken, einschließlich solcher, die sich auf die umliegenden Gemeinden auswirken, ermittelt und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen in Geschäftsplänen festgelegt werden, um das Risiko von Kosten zu minimieren, die mit der Nichtwahrung der Rechte betroffener Gemeinden verbunden sind. Dazu gehört der Nachweis einer angemessenen Wohnsituation und die Umwandlung der Landnutzung zugunsten der Gemeinschaft, z. B. durch Grünflächen oder Gewerbeflächen, die die lokale Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb dieser Immobilien erhöhen. Die Durchführung der ESG-Due-Diligence stellt im Vergleich zum Wert des Vermögenswerts keine signifikanten Investitions- oder Betriebskosten dar, weshalb PATRIZIA diese derzeit nicht durchführt und dies auch in Zukunft nicht tun wird.

Eine weitere wichtige Maßnahme während der Managementphase auf Fondsebene ist die Berücksichtigung des gesellschaftlichen Engagements in der ESG-Fondsmatrix von PATRIZIA, die sich an den Präferenzen der Anleger und den regulatorischen Anforderungen orientiert. Die Matrix bietet Fondsmanagern eine Vorlage für ESG-Richtlinien/Strategien, die zur einfacheren Übernahme an jeden Fonds angepasst werden kann. Die Matrix enthält zwei Bewertungsfragen in Bezug auf die Gemeinden, die beurteilen, ob der Fonds ein Programm für Gesundheit und Wohlbefinden entwickelt oder betreibt, um die Gesundheit und das Wohlbefinden der lokalen Gemeinden und Mieter zu verbessern und somit zu den positiven Auswirkungen, Risiken und Chancen beizutragen. Fondsmanager müssen die Matrix bei der Auflage eines Fonds ausfüllen, wobei die nachgelagerte Wertschöpfungskette abgedeckt wird und je nach Standort des Fonds geografische Unterschiede bestehen. Die Matrix erfordert derzeit oder in Zukunft keine erheblichen Investitions- oder Betriebsausgaben, da es sich um ein internes System handelt, das von PATRIZIA vervollständigt wird, sodass keine weiteren finanziellen Ressourcen gemeldet werden. Auf Gebäudeebene arbeiten die Vermögensverwaltungsteams dann mit den Immobilien- und Facility-Management-Teams sowie den Mietern zusammen, einschließlich derjenigen, die Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden und Nachbarn haben, um die Ergebnisse der ESG-Fondsmatrix zu besprechen, falls zutreffend. Die Kommunikation erfolgt auf Ad-hoc-Basis durch Dialoge mit den relevanten Interessengruppen.

Die unten aufgeführten Maßnahmen sind ergänzende Maßnahmen in Bezug auf von Immobilien betroffene Gemeinden, aber keine Schlüsselmaßnahmen, sodass im Rahmen der Mindestanforderungen an die Offenlegung nicht weiter darüber berichtet wird.

Wenn sich bei einem Projekt die Zusammenarbeit mit den betroffenen Gemeinden als notwendig erweist, arbeiten die Managementteams aktiv daran, das Thema zu verstehen und mit den relevanten Interessengruppen zu besprechen, um wesentliche Risiken zu mindern oder wesentliche Chancen zu nutzen. PATRIZIA integriert diese Ziele und Zeitpläne dann in den ESG-Plan des Objekts und stellt sicher, dass sie während des gesamten Investitionszeitraums erreicht werden, um so die Möglichkeit von Kosteneinsparungen und Wertschöpfung durch die Schaffung wirtschaftlicher und sozialer Chancen für die betroffenen Gemeinden zu nutzen.

Da die Umsetzung von Fall zu Fall erfolgt, wird die Wirksamkeit der Maßnahmen und Initiativen auf Ad-hoc-Basis bewertet um die Wirksamkeit der Korrekturmaßnahmen zu verfolgen und zusätzliche negative Auswirkungen zu verhindern. Aufgrund der unterschiedlichen Standorte, Sektoren und Mietertypen innerhalb des Immobilienportfolios gibt es keine übergreifende Methode zur Bewertung der Wirksamkeit. Das Immobilienportfolio entwickelt daher aktiv Prozesse, um ESG-Risiken, einschließlich der Auswirkungen auf die Endnutzer und die umliegenden Gemeinden, zu ermitteln und zu mindern. Es wurden keine schwerwiegenden Menschenrechtsverletzungen und Vorfälle im Zusammenhang mit den betroffenen Gemeinden gemeldet.

Infrastruktur - Das PIRIF (PATRIZIA Infrastructure Responsible Investment Framework) übersetzt die von PATRIZIA angewandten Richtlinien und Grundsätze in einen umfangreichen, intern entwickelten Fragebogen zur Nachhaltigkeit (Sustainability Due Diligence Questionnaire, SDDQ) im Infrastrukturgeschäft. Der Fragebogen identifiziert ESG-bezogene Risiken und Chancen und führt zur Umsetzung der damit verbundenen Aktionspläne. Der SDDQ stellt die Einhaltung des PIRIF von der Erstinvestition bis zum Ende der Haltedauer sicher.

Die erste wichtige Maßnahme im Rahmen des Investitionsprozesses ist die ESG-Due-Diligence-Prüfung, die eine Bewertung des Stakeholder-Engagements und der damit verbundenen Auswirkungen auf die Zielunternehmen über den SDDQ umfasst. Die nächste wichtige Maßnahme ist eine jährliche Datenerfassungskampagne zur Aktualisierung des SDDQ und zur Überwachung der Leistung während der gesamten Haltedauer. Zu den KPIs gehören die Gesundheit und Sicherheit der Gemeinschaft, Programme zur Entwicklung der Gemeinschaft und Whistleblower-Berichte, die sich somit auf die Risiken und Chancen für die betroffenen Gemeinschaften beziehen.

Jede der oben genannten Maßnahmen deckt alle wesentlichen Geschäftstätigkeiten des Vermögenswerts sowie die nachgelagerte Wertschöpfungskette ab, soweit dies relevant und machbar ist. Die betroffenen Stakeholder-Gruppen und Regionen unterscheiden sich je nach Industriesektor und Standort des Vermögenswerts. Weder die anfängliche ESG-Due-Diligence-Prüfung noch die jährliche Datenerfassungskampagne erforderten im Berichtsjahr erhebliche Investitions- oder Betriebsausgaben und werden dies auch in Zukunft nicht tun. Es handelt sich um interne Prozesse, die von PATRIZIA-

Mitarbeitern durchgeführt werden, bei Bedarf mit Unterstützung ausgewählter externer Spezialisten. Daher werden keine weiteren finanziellen Ressourcen gemeldet.

Die unten aufgeführten Maßnahmen sind ergänzende Maßnahmen in Bezug auf die von der Infrastruktur betroffenen Gemeinden und variieren je nach Anlage. Daher werden sie nicht als Schlüsselmaßnahmen eingestuft und im Rahmen der Mindestanforderungen für die Offenlegung nicht weiter gemeldet.

Nach der Investition werden Maßnahmen zur Minderung wesentlicher Risiken oder zur Nutzung wesentlicher Chancen auf Einzelfallbasis festgelegt. Wenn das Engagement der betroffenen Gemeinschaften als wesentlich erachtet wird, bemühen sich die Managementteams kontinuierlich um die Einführung sozial verantwortlicher Praktiken. PATRIZIA nimmt dann die Ziele und Fristen in die Nachhaltigkeits-Roadmap der Anlage auf, die über die gesamte Lebensdauer der Investition umgesetzt werden soll. Der Fortschritt wird durch vierteljährliche Gespräche mit dem Vermögenswert und durch eine jährliche Datenerfassungskampagne überwacht, um die Wirksamkeit der Korrekturmaßnahmen zu verfolgen und zusätzliche negative Auswirkungen zu verhindern.

Als aktiver Vermögensverwalter mit wesentlicher Beteiligung am Eigenkapital der Beteiligungsunternehmen wirkt PATRIZIA auf das Management der Beteiligungsunternehmen durch Richtlinien, Rahmenbedingungen und Engagement ein. Die Einbindung lokaler Stakeholder und gegebenenfalls der Einsatz von Auswirkungsstudien tragen dazu bei, PATRIZIAS Verständnis für das externe Betriebsumfeld zu verbessern. Für einen Teil von PATRIZIAS Portfolios wird die Leistung und das Management der wesentlichen Auswirkungen durch eine jährliche Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)-Bewertung extern bestätigt.

Im Rahmen einer Standardinitiative zur Einbindung der Gemeinschaft wird eine angemessene Konsultation der Öffentlichkeit durchgeführt, wenn eine Genehmigung für den Bau einer neuen Anlage oder die Erweiterung eines bestehenden Betriebs beantragt wird. Neben der Einhaltung der einschlägigen Vorschriften wurden auch einige kleinere Themen im Zusammenhang mit der "guten Nachbarschaft" ermittelt und behandelt.

Darüber hinaus möchte das Infrastruktur-Portfolio das Verfahren zur Ermittlung und Minderung von ESG-Risiken, einschließlich der Auswirkungen auf das Gemeinwesen, verbessern. Daher wird eine soziale Folgenabschätzung für neue Fonds eingeführt. Es wurden keine schwerwiegenden Menschenrechtsverletzungen und Vorfälle im Zusammenhang mit den betroffenen Gemeinden gemeldet.

S3-5 Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Immobilien - Aufgrund der einzelfallbezogenen Engagements mit den betroffenen Gemeinschaften und des unterschiedlichen Umfangs dieser Engagements, die von Fall zu Fall in verschiedenen Sektoren und an verschiedenen Standorten definiert werden, ist es derzeit herausfordernd, spezifische Ziele für das Management wesentlicher negativer Auswirkungen, die Förderung positiver Auswirkungen und den Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen festzulegen. Aus diesem Grund hat PATRIZIA keine Zielvorgaben in Bezug auf betroffene Gemeinschaften. Das Immobilienportfolio ist bestrebt, seine Prozesse aktiv zu verbessern, um diese Probleme in Zukunft besser anzugehen. PATRIZIA verfolgt die Wirksamkeit seiner Richtlinien und Maßnahmen in Bezug auf die genannten Auswirkungen, Chancen und Risiken nicht.

Infrastruktur - PATRIZIA hat kein Ziel in Bezug auf die betroffenen Gemeinden. PATRIZIA plant nicht, in Zukunft ein Gesamtziel einzuführen, denn wenn ein Thema für eine Anlage als wesentlich erachtet wird, wird das Infrastruktur-Team versuchen, sich mit dem Unternehmen im Rahmen der Nachhaltigkeits-Roadmap weiter zu engagieren und bei Bedarf entsprechende Ziele festzulegen. PATRIZIA verfolgt die Wirksamkeit seiner Richtlinien und Maßnahmen in Bezug auf die genannten Auswirkungen, Chancen und Risiken nicht.

ESRS S4 Verbraucher und Endnutzer

ESRS S4 SBM-2 Interessen und Ansichten der Interessenträger und

ESRS S4 SBM-3 Wesentliche Auswirkungen, Risiken und Chancen und ihr Zusammenspiel mit Strategie und Geschäftsmodell

PATRIZIA ist sich der Auswirkungen und des Einflusses bewusst, den Immobilien- und Infrastrukturmaßnahmen auf Kunden und Endnutzer haben. Durch aktives Engagement und geeignete Maßnahmen versteht PATRIZIA die Bedürfnisse der Kunden und ist bestrebt, die besten Dienstleistungen und Produkte für diese Kunden zu entwickeln.

Das Immobilien- und Infrastrukturportfolio dient den menschlichen Grundbedürfnissen von Gemeinschaften und der Gesellschaft als Ganzes, wobei die Bandbreite der Endnutzer und Kunden sehr groß ist. Das Engagement der PATRIZIA gegenüber Kunden und Endnutzern konzentriert sich in erster Linie auf die Mieter von Wohnraum, die als die "eigentlichen Endnutzer" der Produkte und Dienstleistungen des Unternehmens gelten. Sie bewohnen und nutzen den von der PATRIZIA zur Verfügung gestellten Wohnraum direkt und sind damit ein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells des Unternehmens. Die Zufriedenheit und das Wohlbefinden der Wohnungsmieter sind von entscheidender Bedeutung, da sich ihre Erfahrungen direkt auf die Auslastung und die Umsatzerlöse aus Vermietung auswirken. Durch das interne Fachwissen des Nachhaltigkeitsteams hat PATRIZIA verstanden, dass Mieter (Endnutzer), insbesondere Mieter von Wohnraum, einem größeren Risiko ausgesetzt sind, Schaden zu nehmen und negativ beeinflusst zu werden. Die Endnutzer, die wahrscheinlich von den eigenen Geschäftstätigkeiten, der Wertschöpfungskette und den Geschäftsbeziehungen von PATRIZIA betroffen sind, sind in ESRS 2 SBM-3 enthalten. Die Endnutzer, wie z. B. Mieter, sind durch die eigenen Geschäftstätigkeiten von PATRIZIA und durch die Wertschöpfungskette wesentlichen Auswirkungen ausgesetzt. PATRIZIA entwickelt und stellt Wohnraum für Mieter bereit, der schädlich für Menschen sein kann und das Risiko chronischer Krankheiten erhöht, wenn nicht die richtigen Sicherheits- und Lebensbedingungen gegeben sind. Die Mieter können auch in ihren Rechten auf Privatsphäre, Schutz personenbezogener Daten, freie Meinungsäußerung und Nichtdiskriminierung beeinträchtigt werden. Die Endnutzer sind auch darauf angewiesen, von PATRIZIA genaue Informationen zu erhalten, um eine potenziell schädliche Nutzung der Vermögenswerte zu vermeiden. Die Endnutzer sind auch anfällig für Auswirkungen auf die Gesundheit und die Privatsphäre.

Neben Mietern aus dem Bereich Wohnen verwaltet PATRIZIA eine vielfältige Bandbreite von Business-to-Business-Kunden (B2B), darunter Konzerne, gewerbliche Mieter und institutionelle Investoren. Diese Kunden nutzen die Büro-, Einzelhandels- und sonstigen Gewerbeimmobilien der PATRIZIA für ihren eigenen Betrieb. Obwohl diese Kunden nicht als Endverbraucher im Sinne von Mietern von Wohnimmobilien betrachtet werden, ist PATRIZIA bestrebt, qualitativ hochwertige, gut verwaltete Immobilien zu unterhalten, um ihre geschäftlichen Anforderungen zu erfüllen und langfristige Partnerschaften zu erhalten.

Das Engagement von PATRIZIA für ein hochwertiges Lebens- und Arbeitsumfeld (einschließlich Zugang zu Informationen, angemessene Gesundheits- und Sicherheitsanforderungen, Sicherheit und Schutz) steht im Einklang mit den strategischen Zielen des Unternehmens. Durch die Bereitstellung von qualitativ hochwertigen Flächen und exzellentem Service will das Unternehmen die Zufriedenheit der Mieter maximieren, Leerstände minimieren und die Umsatzerlöse steigern, um eine starke und nachhaltige Einnahmequelle zu gewährleisten.

Die DMA von PATRIZIA ergab, dass Verbraucher und Endnutzer (ESRS S4) von den Interessengruppen als ein wesentliches Thema für das Immobilien- und Infrastrukturportfolio angesehen wird, mit informationsbezogenen Auswirkungen (die wesentlichen Unterthemen sind Datenschutz und Zugang zu Informationen), persönliche Sicherheit (das wesentliche Unterthema ist Gesundheit und Sicherheit) und soziale Eingliederung (das wesentliche Unterthema ist Nichtdiskriminierung) als wesentliche Unterthemen. Die DMA von PATRIZIA umfasste auch das Engagement der Mieter sowie die Gesundheit und das Wohlergehen der Mieter als wesentliche Themen, die in dieses Kapitel aufgenommen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass PATRIZIA in dieser Nichtfinanziellen Konzernklärung Verbraucher als Kunden bezeichnet. Im Folgenden werden die angenommenen und potenziellen Kunden- und endverbraucherbezogenen Risiken, Chancen und Auswirkungen im Rahmen der Geschäftstätigkeit von PATRIZIA dargestellt.

Auswirkungen, Risiken und Chancen für Verbraucher und Endnutzer

Informationsbezogene Auswirkungen für Verbraucher und/oder Endnutzer

Positive Auswirkungen	Die Achtung der Privatsphäre von Endnutzern und Unternehmen schafft Vertrauen, was wiederum zu kooperativen Gemeinschaften führt.
Risiko	Wenn man Verbrauchern und Endnutzern keinen ausreichenden Zugang zu hochwertigen Informationen gewährt und ihre Privatsphäre nicht respektiert, kann dies zu einem Reputations- oder Rechtsrisiko führen und aufgrund des Verlusts von Mietern zu einem Wert- oder Umsatzrückgang.
Chance	Wenn Mieter Zugang zu genauen Informationen haben, stärkt dies das Vertrauen zwischen ihnen und dem Unternehmen und ermöglicht es ihnen, fundierte Entscheidungen zu treffen. Diese Transparenz kann zu stärkeren Beziehungen und einer höheren Zufriedenheit führen, sodass Mieter eher gehalten werden und ähnliche Mieter anziehen.

Persönliche Sicherheit der Verbraucher und/oder Endnutzer

Positive Auswirkungen	Durch die Bereitstellung sicherer und gesunder Lebensbedingungen für alle trägt sie dazu bei, soziale und wirtschaftliche Ungleichheiten zu verringern und die Gesundheit der Bevölkerung zu verbessern. Dies kann die Belastung der Gesundheitssysteme verringern, die Lebensqualität verbessern und dazu beitragen, Ungleichheiten abzubauen.
Risiko	Reputations- oder rechtliche Risiken durch Missachtung der Sicherheit und Gesundheit von Verbrauchern und Endnutzern, was zu einem Wert- oder Umsatzrückgang aufgrund von Mieterverlusten führt.
Chance	Durch die Bereitstellung sicherer und gesunder Lebensbedingungen für alle trägt sie dazu bei, soziale und wirtschaftliche Ungleichheiten zu verringern und die Gesundheit der Bevölkerung zu verbessern. Dies kann die Belastung der Gesundheitssysteme verringern, die Lebensqualität verbessern und dazu beitragen, Ungleichheiten abzubauen.

Soziale Eingliederung der Verbraucher und/oder Endnutzer

Chance	Durch die Entwicklung erschwinglicher Wohnprojekte durch PATRIZIA wird die soziale Eingliederung gefördert, indem man mit den Mietern in Kontakt tritt und Gemeinschaftsräume schafft. Dies kann auch zu einer Steigerung der Umsatzerlöse und des Werts der Projekte führen, da die Mieter besser gebunden werden.
--------	---

S4-1 Konzepte im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern

PATRIZIA hat keine eigenständige Richtlinie für Endnutzer. Als ergänzende Richtlinie ist das wesentliche Thema in der Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren enthalten, die besagt, dass PATRIZIA bestrebt ist, mit Endnutzern in Kontakt zu treten, dabei ihre Privatsphäre zu respektieren und genaue Informationen über die von ihnen genutzten Vermögenswerte bereitzustellen, um ESG-bezogene Angelegenheiten zu klären.

PATRIZIA hat keine eigenständige Menschenrechtspolitik, aber die Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren, die auch die Endnutzer abdeckt, ist mit der internationalen Arbeitsorganisation (ILO) und dem UN Global Compact (UNGC) abgestimmt. Die Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren ist darauf abgestimmt und besagt, dass sich PATRIZIA verpflichtet, sich so zu verhalten und zu handeln, dass es mit den Kernkonventionen der Internationalen Arbeitsorganisation übereinstimmt und die nationalen und lokalen Menschenrechtsgesetze einhält. PATRIZIA verfügt über robuste Prozesse und Mechanismen, um die Einhaltung der ILO und des UNGC zu überwachen und sicherzustellen und Abhilfe zu schaffen. Zu diesen spezifischen Mechanismen und Maßnahmen gehören ein Due-Diligence-Prozess (einschließlich Menschenrechte), ein Screening-Prozess, ein Whistleblowing-Mechanismus, Schulungs- und Sensibilisierungsprogramme, Überwachung und Berichterstattung. Diese Maßnahmen helfen bei der Identifizierung und Lösung potenzieller Menschenrechts- und Arbeitsrechtsfragen in der Wertschöpfungskette, einschließlich der Endnutzer. PATRIZIA arbeitet in Bezug auf Menschenrechte nicht mit Endnutzern zusammen. PATRIZIA ist auch Unterzeichner des UN Global Compact, der sicherstellt, dass die zehn Prinzipien, einschließlich der Menschen- und Arbeitsrechte, in PATRIZIA integriert werden. Es wurden keine Fälle von Missachtung der ILO oder des UNGC im Zusammenhang mit Endnutzungen gemeldet.

Immobilien - Endnutzer werden in der ESG-Richtlinienmatrix des Fonds für alle Fondsrichtlinien berücksichtigt. Die Matrix zielt darauf ab, das Engagement der Endnutzer und der Gemeinschaft hervorzuheben, um Vertrauen und kooperative Gemeinschaften sowie sichere und gesunde Lebensbedingungen zu schaffen und gleichzeitig die soziale Eingliederung durch Gemeinschaftsräume zu fördern, was die Umsatzerlöse und den Projektwert steigern kann. Diese Bemühungen mindern Reputations- oder Rechtsrisiken und verbessern die Mieterbindung und -rekrutierung. Weitere Informationen zur ESG-Richtlinienmatrix des Fonds finden Sie unter E1-3.

PATRIZIA verfügt über eine Datenschutzerklärung, die alle Mietverträge abdeckt und den Schutz der persönlichen Daten der Mieter gewährleistet. Die Mietverträge decken auch Gesundheits- und Sicherheitsaspekte wie physische Sicherheit und Verbindlichkeiten ab. Darüber hinaus enthält die ESG-Richtlinie des Fonds für das Immobilienportfolio Informationen über die Verpflichtungen zur Einbeziehung der Mieter. Weitere Informationen zur Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren finden Sie in ESR 2 SBM-1. Die Richtlinie bezieht sich auf alle Auswirkungen, Risiken und Chancen.

Infrastruktur - Die Anforderungen an die Endnutzer sind im PATRIZIA Infrastructure Responsible Investment Framework (PIRIF) verankert, das Teil der Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren ist. Die Richtlinie besagt, dass PATRIZIA ESG-Bewertungsrahmen durch einen Due-Diligence-Fragebogen durchführt, um ESG-Risiken zu identifizieren und die Aufnahme von Abhilfemaßnahmen in die Geschäftspläne durch Governance und Überwachung zu unterstützen. Dies schließt wesentliche Kunden und Endnutzer ein. Weitere Informationen zur Richtlinie für verantwortungsbewusstes Investieren finden Sie in ESR 2 SBM-1. Die Richtlinie bezieht sich auf die IROs für informationsbezogene Auswirkungen und die persönliche Sicherheit der Kunden.

S4-2 - Verfahren zur Einbeziehung von Verbrauchern und Endnutzern in Bezug auf Auswirkungen

Immobilien - Die Strategie der PATRIZIA zur Einbindung von Mietern beruht auf einem sektoralen Ansatz, bei dem die Mehrheit der Mieter im Bereich Wohnen eine jährliche Befragung zur Einbindung erhält und zu Beginn des Mietverhältnisses mit Informationen zu Mieterrichtlinien versorgt wird. Für gewerbliche Mieter gibt es zwei verschiedene Arten der Einbindung: Die Mieter werden entweder durch eine Umfrage angesprochen oder in einen Dialog einbezogen. Je nach Sektor arbeitet PATRIZIA entweder direkt mit den legitimen Vertretern oder mit glaubwürdigen Stellvertretern zusammen. Für alle Sektoren strebt PATRIZIA an, mit den Mietern jährlich über verschiedene Kanäle in Kontakt zu treten, soweit dies möglich ist.

Der vorstehend erwähnte Standardansatz ist relativ neu und wird derzeit im gesamten von PATRIZIA verwalteten Immobilienportfolio umgesetzt. Ziel ist es, die bestehenden organischen Interaktionen mit den Mietern zu ergänzen und ihre weitere Einführung in anderen Objekten des Portfolios in den kommenden Jahren zu fördern. Diese Interaktionen erfolgten in der Vergangenheit auf Ad-hoc-Basis durch Veranstaltungen, jährliche und halbjährliche Treffen und Engagement-Plattformen/Apps. Ziel ist es, quantifizierbare Kennzahlen zu entwickeln, um das Engagement und die Zufriedenheit der Mieter zu messen.

Aufgrund der unterschiedlichen Ansätze für die Einbindung, der Mieterstrukturen und der Diversität innerhalb der Immobilien Assets unter Management variiert das für die Verwaltung der Endnutzereinbindung zuständige Personal auf der Ebene der einzelnen Vermögenswerte, gesteuert entweder durch das Vermögens- oder das Fondsmanagement. PATRIZIA stellt sicher, dass das Feedback und die Ergebnisse dieser Engagements an die relevanten internen und externen Interessengruppen kommuniziert werden, um die Ergebnisse und Maßnahmen des Engagements zu besprechen.

In Anbetracht der kürzlich erfolgten Standardisierung des Mieterengagements innerhalb des Portfolios und der individuellen Anforderungen an das Engagement in den einzelnen Objekten ist PATRIZIA derzeit nicht in der Lage, über die Gesamteffektivität und die Ergebnisse des portfolioweiten Engagements zu berichten.

Infrastruktur - Das Infrastruktur-Team von PATRIZIA verwendet den Sustainability Due Diligence Questionnaire (SDDQ), mit dem alle Infrastruktur-Portfoliounternehmen eine Gesamtbewertung für Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen erhalten. Der SDDQ vergleicht ein Portfoliounternehmen mit internationalen Standards und Best Practices, identifiziert Lücken und führt zur Konzeption von Sanierungsprojekten. Der SDDQ umfasst die Erfassung und Einbeziehung von Stakeholdern, um sicherzustellen, dass eine sinnvolle Einbeziehung aller relevanten Stakeholder, einschließlich Kunden und Endnutzer, erfolgt.

Bei Infrastrukturanlagen arbeitet PATRIZIA nicht direkt mit Kunden und Endnutzern zusammen, weder über legitime Vertreter noch über glaubwürdige Bevollmächtigte, sondern verlässt sich auf Beteiligungsprogramme, die von den Beteiligungsunternehmen durchgeführt werden. Wenn tatsächliche oder potenzielle negative Auswirkungen festgestellt wurden, fließt die Perspektive der Endnutzer, die von den Anlagen vermittelt wird, in die Gestaltung und Durchführung von Abhilfemaßnahmen ein.

PATRIZIA unterstützt Portfoliounternehmen auf Ad-hoc-Basis bei der Erstellung von Umfragen, die an Kunden und Endnutzer gesendet werden. Die Umfragen werden nicht direkt von PATRIZIA verschickt, aber die Ergebnisse werden verfolgt und von PATRIZIA und den Portfoliounternehmen genutzt, um die Kunden und Endnutzer zu verstehen und mit ihnen in Kontakt zu treten. Diese Umfrage wird von Fall zu Fall verschickt. Ebenso hängt es vom jeweiligen Portfoliounternehmen ab, wer für die Einbindung der Endverbraucher verantwortlich ist. PATRIZIA stellt sicher, dass das Feedback und die Ergebnisse des Engagements berücksichtigt werden und in die Strategie und Ziele des Unternehmens einfließen. Die operativen Partner sind als leitende Mitglieder der Vermögensverwaltungsfunktion für die ganzheitliche Überwachung und Analyse der Aktivitäten der Beteiligungsunternehmen verantwortlich. Dies kann auch die Einbindung und das Management wichtiger Interessengruppen umfassen. Dieser Überwachungs- und Überprüfungsprozess wird jedoch in einer nicht geschäftsführenden Funktion durchgeführt, die die Verantwortlichkeiten der geschäftsführenden Mitglieder des Unternehmens in solchen Angelegenheiten nicht negiert.

Da jedes Portfoliounternehmen ein spezifisches Endnutzerprofil und eine spezifische Engagementstrategie hat, kann PATRIZIA nicht über die Gesamteffektivität und -ergebnisse des Portfolios berichten.

S4-3 Verfahren zur Verbesserung negativer Auswirkungen und Kanäle, über die Verbraucher und Endnutzer Bedenken äußern können

Immobilien - Mieter haben immer eine Anlaufstelle, um Bedenken zu äußern. Die Mieter können sich an die PATRIZIA Vermögensverwalter wenden, um negative Auswirkungen zu melden, jedoch werden die Mieter ermutigt, sich zunächst an die Hausverwalter zu wenden. Wenn dies der Fall ist, treffen sich die Hausverwalter mit PATRIZIA und berichten über alle negativen Auswirkungen, die von den Mietern angesprochen wurden und von den Hausverwaltern nicht gelöst werden konnten.

Es wird nicht als notwendig erachtet, dass PATRIZIA ein formelles Whistleblowing-Verfahren für Mieter einrichtet, da es Kontaktstellen gibt. Daher gibt es kein formelles Verfahren, um zu bewerten, ob die Endnutzer und Kunden die Methoden kennen und ihnen vertrauen, um Bedenken oder Bedürfnisse zu äußern und diese zu bearbeiten.

Da PATRIZIA aufgrund der Verfügbarkeit von Kontaktstellen kein Verfahren für die Meldung von Missständen bei Mietern hat, gibt es auch keine Richtlinie zum Schutz vor Vergeltungsmaßnahmen für Personen, die Missstände melden.

Infrastruktur - Im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung beim Erwerb prüft PATRIZIA, ob ein Portfoliounternehmen über einen Whistleblowing-Kanal verfügt, der allen Beteiligten zur Verfügung steht. Falls ein solcher Prozess nicht existiert, wird er in den Nachhaltigkeitsfahrplan aufgenommen. PATRIZIA wird nicht für die Bewertung und Überwachung des Prozesses zuständig sein, da dies in den Zuständigkeitsbereich der Portfoliounternehmen fällt, aber PATRIZIA wird nachverfolgen, ob Whistleblowing-Vorfälle aufgetreten sind.

PATRIZIA hat keine formellen Verfahren eingerichtet, um zu bewerten, ob die Endnutzer und Kunden das Whistleblowing-System kennen und ihm vertrauen, damit sie ihre Bedenken oder Bedürfnisse äußern und sich darum kümmern können.

Das Infrastruktur-Team wird jedoch im Rahmen der Due-Diligence-Prüfung und der jährlichen Datenerhebung überprüfen, ob ein bestehender Mechanismus mit einer Whistleblowing-Richtlinie gekoppelt ist, die Rückstellungen für den Schutz von Hinweisgebern enthalten sollte.

S4-4 Ergreifung von Maßnahmen in Bezug auf wesentliche Auswirkungen auf Verbraucher und Endnutzer und Ansätze zum Management wesentlicher Risiken und zur Nutzung wesentlicher Chancen im Zusammenhang mit Verbrauchern und Endnutzern sowie die Wirksamkeit dieser Maßnahmen

Immobilien - PATRIZIA hat keine Maßnahmen für Endnutzer ergriffen. PATRIZIA befindet sich in der Anfangsphase der Entwicklung einer Strategie zur Mieterbindung, die dazu beitragen wird, die wesentlichen Möglichkeiten zu verfolgen. Die Strategie wird Maßnahmen und Richtlinien für Mieter sowie die Erstellung spezifischer Inhalte zur Förderung einer nachhaltigen und effizienten Gebäudenutzung umfassen. Diese Strategie zielt darauf ab, Vertrauen und kooperative Gemeinschaften aufzubauen, während die Privatsphäre der Endnutzer respektiert und gebäudebezogene, genaue Informationen bereitgestellt werden, was wiederum die Mieterbindung und -zufriedenheit erhöht.

Infrastruktur Das PIRIF (PATRIZIA Infrastructure Responsible Investment Framework) setzt die von PATRIZIA angewandten Richtlinien und Grundsätze in einen umfangreichen, intern entwickelten Fragebogen zur Nachhaltigkeit (Sustainability Due Diligence Questionnaire, SDDQ) um. Der Fragebogen identifiziert ESG-bezogene Risiken und Chancen und führt zur Umsetzung der damit verbundenen Aktionspläne. Der SDDQ stellt die Einhaltung des PIRIF von der Erstinvestition bis zum Ende der Haltedauer sicher.

Die erste wichtige Maßnahme im Rahmen des Investitionsprozesses ist die ESG-Due-Diligence-Prüfung, die eine Bewertung des Stakeholder-Engagements, der sozialen Auswirkungen auf die Gemeinschaft und der wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Zielunternehmen über den SDDQ umfasst. Die nächste wichtige Maßnahme ist eine jährliche Datenerfassungskampagne zur Aktualisierung des SDDQ und zur Überwachung der Leistung während der gesamten Haltedauer sowie zur Sicherstellung, dass die in der Due-Diligence-Phase festgestellten Lücken geschlossen werden.

Jede der oben genannten Maßnahmen deckt alle wesentlichen Geschäftstätigkeiten des verwalteten Vermögens sowie die nachgelagerte Wertschöpfungskette ab, soweit dies relevant und machbar ist. Die betroffenen Stakeholder-Gruppen und Regionen unterscheiden sich je nach Industriesektor und Standort des Vermögenswerts. Weder die anfängliche ESG-Due-Diligence-Prüfung noch die jährliche Datenerfassungskampagne erforderten im Berichtsjahr erhebliche Investitions- oder Betriebsausgaben und werden dies auch in Zukunft nicht tun. Es handelt sich um interne Prozesse, die von PATRIZIA-Mitarbeitern durchgeführt werden, bei Bedarf mit Unterstützung ausgewählter externer Spezialisten. Daher werden keine weiteren finanziellen Ressourcen ausgewiesen. Diese geplanten Maßnahmen werden sicherstellen, dass die materiellen Möglichkeiten genutzt werden.

Die unten aufgeführten Maßnahmen sind ergänzende Maßnahmen in Bezug auf die von der Infrastruktur betroffenen Gemeinden und variieren je nach Anlage. Daher werden sie nicht als Schlüsselmaßnahmen eingestuft und im Rahmen der Mindestangaben nicht weiter ausgewiesen.

Nach der Investition werden Maßnahmen zur Minderung wesentlicher Risiken oder zur Nutzung wesentlicher Chancen auf Einzelfallbasis festgelegt. Als aktive Vermögensverwalter mit wesentlichen Beteiligungen am Eigenkapital der Beteiligungsunternehmen steuert PATRIZIA wesentliche Auswirkungen durch Richtlinien, Rahmenwerke und Engagement auf Verwaltungsratsebene. Der Austausch mit lokalen Interessengruppen und gegebenenfalls die Nutzung von Wirkungsstudien tragen zu PATRIZIAS Verständnis des externen Betriebsumfelds bei. Für einen Teil der Assets unter Management wird eine externe Validierung der Leistung und des Managements wesentlicher Auswirkungen durch eine jährliche GRESB-Bewertung durchgeführt.

Als Standardinitiative für das Engagement in der Gemeinschaft wird eine angemessene Konsultation der Öffentlichkeit durchgeführt, wenn eine Genehmigung für den Bau einer neuen Anlage oder die Erweiterung bestehender Betriebe eingeholt wird. Neben der Einhaltung der einschlägigen Vorschriften wurden auch einige kleinere Themen im Zusammenhang mit der „guten Nachbarschaft“ identifiziert und angegangen.

Darüber hinaus sind die Infrastruktur Assets under Management bestrebt, den Prozess zur Identifizierung und Minderung von ESG-Risiken, einschließlich der Auswirkungen auf die Gemeinschaft, zu stärken. Daher wird eine Bewertung der sozialen Auswirkungen eingeführt, die bei neuen Fonds zum Einsatz kommen soll.

S4-5 Ziele im Zusammenhang mit der Bewältigung wesentlicher negativer Auswirkungen, der Förderung positiver Auswirkungen und dem Umgang mit wesentlichen Risiken und Chancen

Immobilien - Ein qualitatives Ziel ist Teil der mittelfristigen Ziele von PATRIZIA in Bezug auf die Endnutzer. Das Ziel besagt, dass PATRIZIA bis 2025 eine effektive Strategie zur Einbindung der Mieter etablieren sollte, die mit der Richtlinie für verantwortungsvolle Investitionen übereinstimmt, da sie besagt, dass PATRIZIA mit wichtigen Interessengruppen zusammenarbeiten sollte, um in ESG-Angelegenheiten, wie z. B. mit Mietern, zusammenzuarbeiten. Das Ziel gilt für die nachgelagerte Wertschöpfungskette in allen Regionen von PATRIZIA. Dieses Ziel wird dazu beitragen, die Auswirkungen, Risiken und Chancen von PATRIZIA umzusetzen, da PATRIZIA mit den Mietern zusammenarbeiten und Gemeinschaftsräume schaffen wird, Vertrauen zwischen den Mietern und PATRIZIA aufbauen wird, was zu höheren Zufriedenheitsraten, zu kooperativen Gemeinschaften und zu weniger Reputations- oder Rechtsrisiken führen wird. PATRIZIA ist dabei, eine Strategie zur Mieterbeteiligung zu entwickeln und hat Instrumente entwickelt, um die Beteiligung in Zukunft zu verfolgen. Das Ziel steht nicht im Zusammenhang mit Umweltfragen und ist nicht wissenschaftlich fundiert. Die Stakeholder waren nicht an der Festlegung dieses Ziels beteiligt und es gibt keine glaubwürdigen Vertreter, die eingesetzt werden könnten. Das Ziel hat keine Veränderungen in Bezug auf Annahmen, Einschränkungen, Quellen oder Verfahren erfahren. Da das Ziel qualitativ ist, hat PATRIZIA keine Methodik oder Annahmen für das Ziel festgelegt und es gibt keine Leistung, die verfolgt werden kann.

PATRIZIA hat keine Ziele in Bezug auf die ESG-Richtlinienmatrix festgelegt. PATRIZIA verfolgt die Wirksamkeit dieser jeweiligen Richtlinie nicht.

Infrastruktur - PATRIZIA hat kein Ziel in Bezug auf Kunden und Endverbraucher. PATRIZIA wird in Zukunft kein Gesamtziel einführen, denn wenn ein Thema für eine Anlage als wesentlich erachtet wird, wird das Infrastruktur-Team versuchen, sich mit dem Unternehmen im Rahmen der Nachhaltigkeits-Roadmap weiter zu engagieren und bei Bedarf entsprechende Ziele festzulegen.

Die von PATRIZIA für jedes Portfoliounternehmen durchgeführten Bewertungen der Kundenzufriedenheit werden in die jährliche KPI-Überprüfung einbezogen, sodass PATRIZIA feststellen kann, ob Prozesse und Maßnahmen vorhanden sind, ohne ein spezifisches Ziel festzulegen, und somit die Wirksamkeit der Richtlinien und Maßnahmen in Bezug auf die Endnutzer verfolgen kann. Das definierte Anspruchsniveau hängt von der KPI und dem Portfoliounternehmen ab.

ESRS G1 Unternehmensführung

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

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

Die Compliance-Abteilung wird vom Group Head of Compliance geleitet, der im Berichtsjahr direkt an den Chief Operating Officer (geschäftsführender Direktor) berichtete.

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

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

Bei PATRIZIA handeln die Mitarbeiter mit Integrität und Verantwortungsbewusstsein, was auch von allen Geschäftspartnern erwartet wird. PATRIZIA ist ein verlässlicher Partner für Kunden, Drittdienstleister und das Gemeinwesen, in dem das Unternehmen tätig ist.

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

Im Folgenden werden die angenommenen und potenziellen Auswirkungen, Risiken und Chancen der Unternehmensführung für PATRIZIA dargestellt.

Auswirkungen, Risiken und Chancen der Unternehmensführung

Schutz von Whistleblowern

Positive Auswirkungen	Förderung von Transparenz, Rechenschaftspflicht und ethischem Verhalten in allen Branchen und Institutionen. Dazu gehören das Whistleblowing-System, der jährliche Zugang zu Informationen in PATRIZIA-Berichten und eine klare Kommunikation mit den Interessengruppen über Whistleblowing-Systeme und den Wertekodex.
-----------------------	---

Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich Zahlungspraktiken

Positive Auswirkungen	Durch die Förderung kooperativer und langfristiger Beziehungen zu Lieferanten fördern Unternehmen das Wirtschaftswachstum und sorgen für stabilere Lieferketten. Zusammenarbeit führt zu Innovation und Effizienz, was die Produktivität steigert und die Verfügbarkeit grundlegender Dienstleistungen ermöglicht.
-----------------------	--

Negative Auswirkungen	Ein schlechtes Lieferantenmanagement, einschließlich unfairer Zahlungspraktiken, kann zu wirtschaftlicher Instabilität und Ausbeutung von Arbeitnehmern führen und untergräbt den fairen Handel und die Ethik.
-----------------------	--

Risiko	Die Nichteinhaltung bewährter Geschäftspraktiken bei der Verwaltung der Lieferantenbeziehungen kann zu einem Reputations- und Rechtsrisiko für die Lieferkette führen, was wiederum Betriebsstörungen, höhere Betriebskosten, Strafen für Terminüberschreitungen oder Umsatzverluste zur Folge haben kann.
--------	--

Risiko	Kosteneinsparungen durch eine zuverlässige Lieferkette von PATRIZIA, die einen Verhaltenskodex für Lieferanten unterzeichnet und positive Geschäftspraktiken fördert. Dies führt zu einer höheren Profitabilität, einer verbesserten betrieblichen Effizienz und der Schaffung eines Wettbewerbsvorteils.
--------	---

Chance	Durch die Förderung kooperativer und langfristiger Beziehungen zu Lieferanten fördern Unternehmen das Wirtschaftswachstum und sorgen für stabilere Lieferketten. Zusammenarbeit führt zu Innovation und Effizienz, was die Produktivität steigert und die Verfügbarkeit grundlegender Dienstleistungen ermöglicht.
--------	--

Korruption und Bestechung

Positive Auswirkungen	Indem Unternehmen öffentlich erklären, ob sie in Korruptions- und Bestechungsfälle verwickelt waren oder damit in Verbindung gebracht wurden, fördern sie eine transparentere und gerechtere Gesellschaft, was zu Wirtschaftswachstum und einem größeren Vertrauen in Institutionen weltweit führt.
-----------------------	---

Risiko	Reputations- und rechtliche Risiken sowie Schäden durch die Nichteinhaltung bewährter Geschäftspraktiken, Anti-Korruptions- und Anti-Bestechungsregeln und -praktiken.
--------	--

Chance	Nutzen Sie die Chancen, die sich aus einer Kultur ergeben, die frei von Korruption und Bestechung ist. Zu den Chancen gehören ein verbessertes Ansehen und Vertrauen bei den Interessengruppen, die Einhaltung von Vorschriften zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten, Bußgeldern und die Schaffung einer Kultur, die frei von Korruption ist, sowie das Potenzial für höhere Investitionen von Investoren, die nach Unternehmen mit ethischen Praktiken suchen.
--------	--

G1-1 Unternehmenskultur und Konzepte für die Unternehmensführung

Weitere Informationen zum Wertekodex und zum Compliance-Handbuch finden Sie in S1-1. Der Wertekodex und das Compliance-Handbuch gewährleisten die Einhaltung und Übereinstimmung mit globalen und anwendbaren Gesetzen, wie z. B. der UN-Konvention gegen Korruption, und dass PATRIZIA rechtswidriges oder unethisches Verhalten und potenzielle Schäden vermeidet. Die Mitarbeiter müssen alle Corporate-Governance- und Compliance-Standards und -Protokolle im Compliance-Handbuch und im Wertekodex einhalten, die auch Whistleblowing, den Umgang mit Geschäftspartnern und Dritten sowie Themen im Zusammenhang mit Bestechung und Korruption umfassen.

Der Wertekodex gilt für alle Mitarbeiter von PATRIZIA. Alle neuen Mitarbeiter müssen eine unterzeichnete Erklärung abgeben, um die Einhaltung der Regeln und Grundsätze im Tagesgeschäft zu bestätigen und eine starke Compliance-Kultur zu fördern.

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

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

PATRIZIA verwendet die Definition „Risikobehafteter Funktionen“ nicht. Wenn PATRIZIA jedoch die Abteilungen bewerten sollte, die am ehesten Risiken wie Korruption und Bestechung ausgesetzt sind, dann sind dies das Sales Department, Investor Relations, Legal und Compliance, Asset Management und Accounting.

G1-2 Management der Beziehungen zu Lieferanten

PATRIZIA ist bestrebt, ihre Beschaffungsaktivitäten nach den höchsten Standards der Ethik und Integrität durchzuführen. Dies wird durch die Beschaffungsrichtlinie sichergestellt, die dazu beiträgt, die Auswirkungen, Risiken und Chancen für das Management der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich der Zahlungspraktiken, zu steuern. Die Beschaffungsrichtlinie bietet den Mitarbeitern von PATRIZIA Prognosen zu Beschaffungsaktivitäten, beschreibt ein vereinbartes System zur Übertragung von Befugnissen, legt einen Beschaffungsprozess fest, stellt sicher, dass beim Kauf von Waren und Dienstleistungen das richtige Ergebnis erzielt wird, und gewährleistet die Einhaltung der Beschaffungsgrundsätze und ein ethisches Verhalten. Die Richtlinie ist für alle Mitarbeiter von PATRIZIA verbindlich und kann im Intranet des Unternehmens eingesehen werden. Der Chief Operating Officer ist die höchste Führungsebene in der Organisation, die für die Umsetzung der Richtlinie verantwortlich ist.

Von den Mitarbeitern wird erwartet, dass sie sich so verhalten, dass die Grundsätze der Beschaffungsrichtlinie gewahrt werden, und dass dies auch so wahrgenommen wird. Diese Verpflichtung spiegelt sich auch im Lieferantenmanagement des Unternehmens wider, bei dem potenzielle und bestehende Lieferanten, einschließlich KMU, gleichberechtigt und fair behandelt werden. PATRIZIA stellt sicher, dass keine persönlichen Vorteile angestrebt oder erhalten werden, und wahrt strikte Vertraulichkeit in Bezug auf sensible Informationen, einschließlich der Vertragspreise. Das Unternehmen legt Wert auf Professionalität, Transparenz und Unparteilichkeit bei allen Lieferantenkontakten, einschließlich KMU, und vermeidet Interessenkonflikte. Alle Lieferanten und Anbieter, einschließlich KMU, erhalten gleichen Zugang zu Informationen und Möglichkeiten, und PATRIZIA stellt sicher, dass alle Beschaffungsentscheidungen gerechtfertigt sind, wobei Rückmeldungen leicht zugänglich sind. Dieser Rahmen fördert das Vertrauen und die Verantwortlichkeit in den Lieferantenbeziehungen und unterstützt ethische Partnerschaften und nachhaltige Ergebnisse.

Eine wichtige Maßnahme, die zur Verwaltung der Beziehungen zu Lieferanten, einschließlich der Zahlungspraktiken, beiträgt, ist die Verwendung der Bewertungsmatrix. Das Team für Beschaffung und Dienstleistungen hat eine Bewertungsmatrix für die Bewertung neuer Lieferanten erstellt. Die Matrix enthält einen ESG-Abschnitt und bewertet, ob ein neuer Lieferant Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen des Betriebs von Waren und Dienstleistungen hat, ob er an Initiativen zur Förderung des gesellschaftlichen Engagements beteiligt ist und ob es Belege für faire Arbeitspraktiken und Arbeitssicherheit gibt. Diese Matrix zeigt, dass soziale und ökologische Kriterien bei der Auswahl neuer Lieferanten

berücksichtigt werden. PATRIZIA hat keine nennenswerten Investitions- oder Betriebskosten für diese Maßnahme, da es sich um ein internes System handelt, das von PATRIZIA-Kollegen durchgeführt wird. Daher wird PATRIZIA nicht über aktuell oder zukünftig benötigten Finanzmitteln berichten. PATRIZIA hat keine Ziele in Bezug auf diese Maßnahme festgelegt, da es nicht als angemessen erachtet wird, ein Ziel festzulegen. PATRIZIA verfolgt die Wirksamkeit der Richtlinie oder der Maßnahmen nicht.

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

G1-3 Verhinderung und Aufdeckung von Korruption und Bestechung

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

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

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

G1-4 Korruptions- oder Bestechungsfälle

Wie im Wertekodex und im Compliance-Handbuch festgelegt, verfolgt PATRIZIA einen Null-Toleranz-Ansatz gegenüber Bestechung und Korruption innerhalb der eigenen Geschäftstätigkeit und Wertschöpfungskette. Im Jahr 2024 gab es bei PATRIZIA keine Vorfälle oder Verurteilungen wegen Verstößen gegen Antikorruptions- und Antibestechungsgesetze und es wurden keine Bußgelder wegen Verstößen gegen Antikorruptions- und Antibestechungsgesetze verhängt. PATRIZIA geht davon aus, dass alle Mitarbeiter für ihr eigenes korruptionsfreies Verhalten verantwortlich sind, was eine Einschränkung dieser Kennzahl darstellen kann. Untersuchungen und Überwachungsmethoden werden nur bei relevanten Indikatoren oder Vorfällen eingesetzt, die von Mitarbeitern gemeldet werden, und bedürfen der Bestätigung durch den Compliance Officer. Die Messung der Kennzahl wird nicht von einer externen Stelle validiert. Dies trägt zu den unter Korruption und Bestechung genannten wesentlichen positiven Auswirkungen, Risiken und Chancen bei. PATRIZIA wird dies auf jährlicher Basis messen, daher wird das Vorjahr gemessen, anstatt ein festgelegtes Basisjahr und einen Basiswert von Null zu haben. Es werden keine

Methoden oder Annahmen zur Definition des Ziels verwendet. Das Ziel ist nicht umweltrelevant oder basiert auf wissenschaftlichen Erkenntnissen. Die Stakeholder waren nicht an der Festlegung des Ziels beteiligt. Es gab keine Veränderungen bei den Methoden, Annahmen oder Einschränkungen des Ziels.

G1-6 Zahlungspraktiken

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

Die durchschnittliche Anzahl der Tage zwischen Rechnungsdatum und Zahlungsdatum betrug 16 Tage für das Geschäftsjahr 2024.

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

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

5 Wirtschaftsbericht

5.1 Wirtschaftliches Umfeld

Immobilienmärkte: Im Jahr 2024 konnten sich die Renditen von Immobilien mit höchster Qualität im Umfeld erster Zinssenkungen erholen, nachdem im Vorjahr Renditedruck und Wertkorrekturen die Immobilienmärkte bestimmten. Die Transaktionstätigkeit in Europa war im vergangenen Jahr weiterhin verhalten. Eine leichte Erholung der Transaktionsvolumina konnte im Wohn- als auch im Logistiksektor festgestellt werden. Die Veränderung der Renditen betraf zwar alle Sektoren, aber es gab auch deutlichere Unterschiede zwischen den Sektoren und zwischen den verschiedenen Asset-Qualitäten, die der grundsätzlichen Attraktivität der Erträge Rechnung tragen. Insbesondere im Büro- sowie auf dem Einzelhandelssektor konzentriert sich die Nachfrage zunehmend fast ausschließlich auf ein bestimmtes Marktsegment, wobei sich eine Marktpolarisierung hinsichtlich der Flächenqualität, der Lage und des Teilsektors abzeichnet.

Quelle: PATRIZIA House View, ECB, Oxford economics, CBRE, RCA

Re-Infra Märkte: Der Re-Infra Markt als Konvergenz von Immobilien- und Infrastrukturmärkten konzentriert sich auf Bereiche mit Wachstumspotenzial, wie die Entwicklung von Rechenzentren, Dekarbonisierungslösungen wie Solardächer und Batteriespeicher sowie das Aufladen von Elektrofahrzeugen an Immobilienstandorten. Die erwartete Nachfrage nach diesen Lösungen ist weltweit sehr groß. Da diese Investitionen in der Regel infrastrukturelle Merkmale aufweisen, sind sie in gewissem Maße an inflationsgebundene Cashflows gekoppelt.

Infrastrukturmärkte: Das Jahr 2024 machte dort weiter, wo 2023 aufgehört hatte, und stellte mit 95 Mrd. US-Dollar, die im Jahr 2024 eingeworben wurden, erneut ein schwieriges Umfeld für eingeworbene Infrastrukturmittel dar (2023: 94 Mrd. US-Dollar). Europa konnte sich bei der Kapitalbeschaffung im Jahr 2024 im Vergleich zu 2023 weitgehend behaupten, was auf die anhaltend günstigen Bedingungen für Investitionsmöglichkeiten in erneuerbare Energien und die Energiewende zurückzuführen ist. Mehr Investoren als in den letzten Jahren haben sich APAC zugewandt, was darauf hindeutet, dass die Investoren die Region nicht mehr als risikoreiches Umfeld betrachten. Trotz der anhaltenden Schwäche bei der Kapitalbeschaffung wurden im Jahr 2024 Transaktionen in Höhe von 300 Mrd. US-Dollar verzeichnet, was leicht unter den 325 Mrd. US-Dollar liegt, die 2023 an Transaktionen verzeichnet wurden. Investitionen in erneuerbare Energien (Onshore-Wind-/Solaranlagen) waren im Jahr 2024, gemessen an der Zahl der Abschlüsse, dominant und haben etwa 45% des Infrastrukturmärktes ausgemacht.

Quelle: Preqin Private Capital Infrastructure Q4 2024 Quarterly Update and Infralogic transaction data 2024

5.2 Vergleich des Geschäftsjahres 2024 - tatsächliche und prognostizierte Geschäftsentwicklung

Prognose für das Geschäftsjahr 2024

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der vorläufigen Zahlen des Geschäftsjahres 2023 am 28. Februar 2024 erwartete PATRIZIA für das Geschäftsjahr 2024 Assets under Management (AUM) in einer Bandbreite zwischen 54,0 - 60,0 Mrd. EUR und ein EBITDA in einer Bandbreite zwischen 30,0 - 60,0 Mio. EUR, was einer EBITDA-Marge zwischen 11,0 - 19,2% entspricht. PATRIZIA ging dabei mit vorsichtigem Optimismus in das Jahr 2024. 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 im Laufe 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 würden.

Erreichung der Prognose

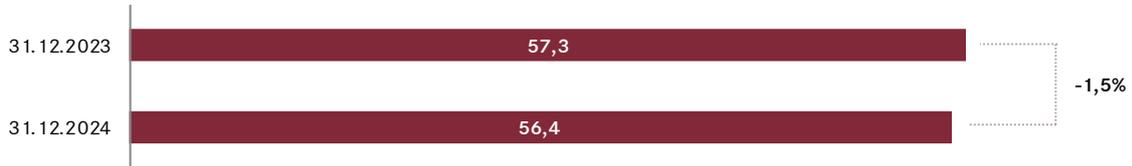
Im Geschäftsjahr 2024 erreichte PATRIZIA mit einem EBITDA von 46,5 Mio. EUR und einer EBITDA-Marge von 17,5% sowohl die EBITDA-Prognose mit einer Bandbreite von 30,0 - 60,0 Mio. EUR als auch die Prognose für die EBITDA-Marge mit einer Bandbreite von 11,0 - 19,2% im Vergleich zur kommunizierten Prognose. Die AUM lagen am Jahresende bei 56,4 Mrd. EUR und damit ebenfalls im Bereich der prognostizierten Bandbreite von 54,0 - 60,0 Mrd. EUR.

5.3 Geschäftsverlauf und Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

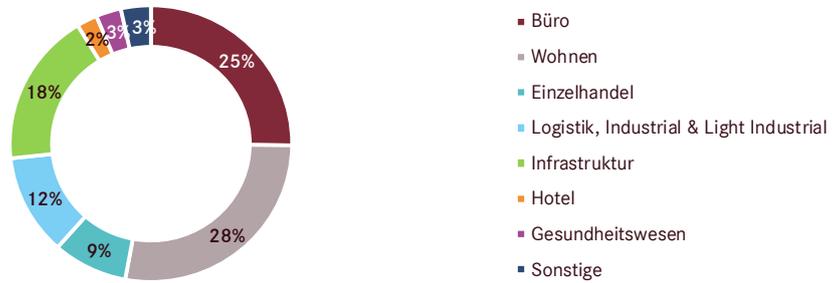
Assets under Management

Zum 31. Dezember 2024 betreute PATRIZIA Assets under Management (AUM) in Höhe von 56,4 Mrd. EUR nach 57,3 Mrd. EUR zum Vorjahresstichtag. Dies entspricht einem Rückgang um 0,9 Mrd. EUR bzw. -1,5%, was im Wesentlichen auf Bewertungseffekte zurückzuführen ist.

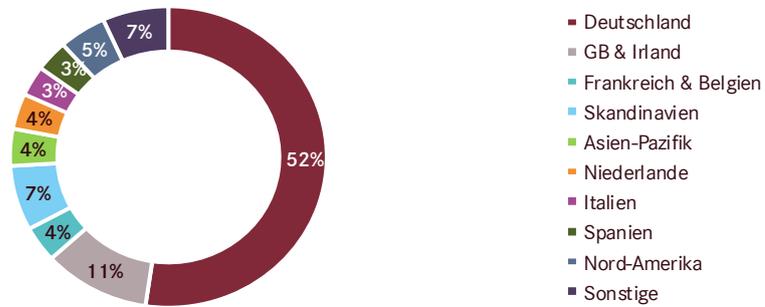
Assets under Management (Mrd. EUR)



Assets under Management zum 31. Dezember 2024 | Sektorale Verteilung

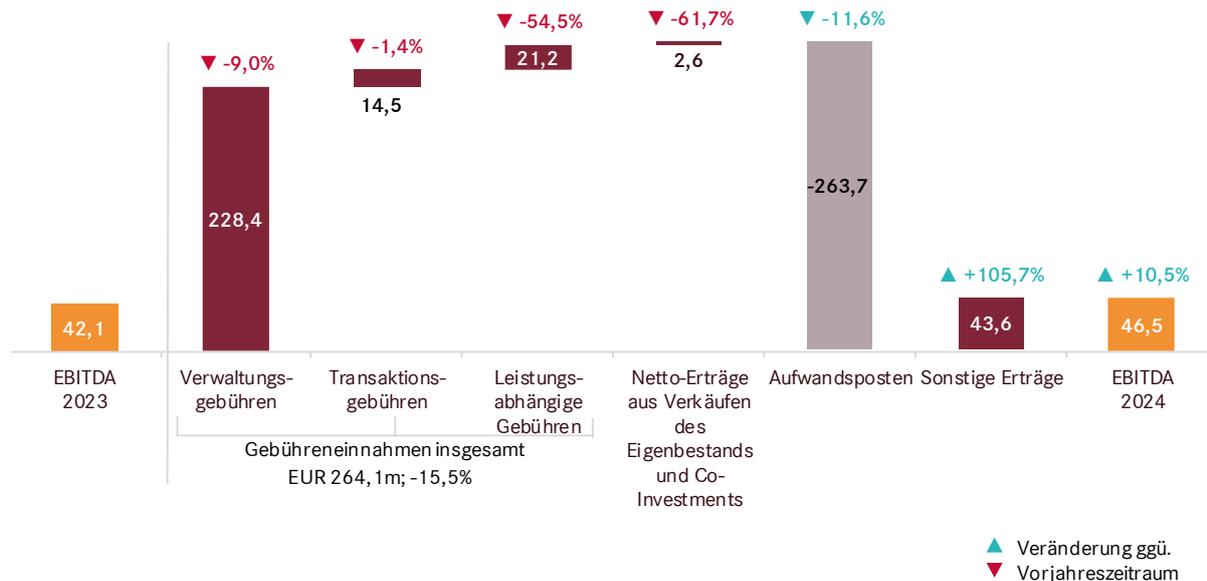


Assets under Management zum 31. Dezember 2024 | Geografische Verteilung



EBITDA

Zusammensetzung EBITDA (Mio. EUR)



¹ 2023: Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

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

PATRIZIA hat im Geschäftsjahr 2024 ein EBITDA von 46,5 Mio. EUR (2023¹: 42,1 Mio. EUR) erzielt, was einem Anstieg von 10,5% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Die EBITDA Prognosespanne von 30,0 - 60,0 Mio. EUR wurde erreicht.

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Detaillierte Herleitung des EBITDA

Tsd. EUR	2024	2023 ¹	Veränderung	Tabelle im aktuellen Bericht
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	221.002	242.204	-8,8%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	7.389	8.896	-16,9%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verwaltungsgebühren	228.392	251.100	-9,0%	
Transaktionsgebühren	14.507	14.706	-1,4%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	6.101	26.700	-77,1%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	15.124	19.908	-24,0%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren	21.226	46.609	-54,5%	
Gebühreneinnahmen insgesamt	264.124	312.415	-15,5%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verkaufserlöse aus Principal Investments	9	0	/	Umsatzerlöse
Materialaufwand	-948	-1.622	-41,5%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	62	0	/	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Mieterlöse	9.269	5.232	77,2%	Umsatzerlöse
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	338	332	1,9%	Umsatzerlöse
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands	8.729	3.942	121,5%	
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-11.996	-3.507	242,1%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Verbleibendes Ergebnis aus Beteiligungen	5.837	6.277	-7,0%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung & Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Co-Investment Ergebnis	-6.160	2.771	-322,3%	
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments	2.569	6.712	-61,7%	
Personalaufwand	-150.936	-175.745	-14,1%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-82.639	-88.872	-7,0%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwand für bezogene Leistungen	-16.496	-17.039	-3,2%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-142	-201	-29,3%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Reorganisationsaufwand	-13.502	-16.324	-17,3%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwandsposten	-263.715	-298.180	-11,6%	
Sonstige betriebliche Erträge	36.527	17.361	110,4%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Umsatzerlöse	4.440	3.260	36,2%	Umsatzerlöse
Erträge aus Reorganisation	2.598	563	361,4%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Erträge	43.566	21.184	105,7%	
EBITDA	46.544	42.131	10,5%	

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Im Berichtsjahr 2024 lagen die **Gebühreneinnahmen insgesamt** mit 264,1 Mio. EUR (2023: 312,4 Mio. EUR) um 15,5% unter dem Vorjahresniveau. Nachfolgend werden die einzelnen Komponenten der Gebühreneinnahmen insgesamt erläutert:

Verwaltungsgebühren: Alle von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden mit Gebühren vergütet. Verwaltungsgebühren enthalten die Vergütungen für Investment Management Dienstleistungen wie Asset-, Fund- und Portfolio Management und sind überwiegend wiederkehrend. Im Geschäftsjahr 2024 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 228,4 Mio. EUR vereinnahmt (2023: 251,1 Mio. EUR). Die Veränderung von -9,0% spiegelt niedrigere Gebühren aus den Dienstleistungen für Immobilienentwicklung und der Fremdkapitalvermittlung für Kunden sowie die leicht rückläufige Entwicklung der AUM aufgrund von Bewertungseffekten wider.

Transaktionsgebühren: Für die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen erhält PATRIZIA sogenannte Transaktionsgebühren. Diese Gebühren blieben im abgelaufenen Jahr mit 14,5 Mio. EUR nahezu unverändert auf einem niedrigen Niveau aufgrund der geringen Anzahl an Transaktionen im Markt (2023: 14,7 Mio. EUR; -1,4%). Dabei resultieren aus Ankäufen 9,5 Mio. EUR (2023: 10,7 Mio. EUR; -11,2%) und Verkäufen 5,0 Mio. EUR (2023: 4,0 Mio. EUR; 25,2%).

Leistungsabhängige Gebühren: Werden mit den Kunden vereinbarte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür leistungsabhängige Gebühren. Die leistungsabhängigen Gebühren liegen im Jahr 2024 bei 21,2 Mio. EUR (2023: 46,6 Mio. EUR; -54,5%). In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden diese Gebühren teils als Umsatzerlöse (6,1 Mio. EUR; 2023: 26,7 Mio. EUR; -77,1%) und teils als Beteiligungserträge (15,1 Mio. EUR; 2023: 19,9 Mio. EUR; -24,0%) ausgewiesen. Der Rückgang bei den leistungsabhängigen Gebühren ist durch das anspruchsvolle Marktumfeld zu begründen.

Im Berichtsjahr 2024 generierte PATRIZIA 2,6 Mio. EUR **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments**, nach 6,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Nettoerträge aus Verkäufen des Eigenbestands trugen mit 8,7 Mio. EUR (2023: 3,9 Mio. EUR) zum Ergebnis bei, das in der aktuellen Periode insbesondere durch gestiegene Mieterlöse der Immobilien in temporär konsolidierten Fonds gekennzeichnet wurde, welche in Q3 2023 erstkonsolidiert wurden. Die Ergebnisse aus Co-Investments betrugen -6,2 Mio. EUR (2023: 2,8 Mio. EUR). Darin enthaltene Erlöse aus Beteiligungen beliefen sich auf 5,8 Mio. EUR (2023: 6,3 Mio. EUR). Gegenläufig erhöhten sich negative Ergebnisfortschreibungen an at-equity-bilanzierten Beteiligungen auf -12,0 Mio. EUR (2023: -3,5 Mio. EUR). Diese temporär konsolidierten Finanzbeteiligungen sind zum Jahresende im Rahmen der Entkonsolidierung des haltenden Fonds abgegangen und hatten in der Folge einen positiven Effekt auf die sonstigen Erträge.

Die **Aufwandsposten** sanken um 11,6% auf 263,7 Mio. EUR (2023: 298,2 Mio. EUR). Der Rückgang spiegelt den allgemeinen Fortschritt des Kostensenkungsprogramms sowie den geringeren Personalbestand wider. Der Personalaufwand reduzierte sich um -14,1% auf 150,9 Mio. EUR (2023: 175,7 Mio. EUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen auf 82,6 Mio. EUR zurück (2023: 88,9 Mio. EUR; -7,0%). Im Berichtszeitraum wurden darüber hinaus negative Einmaleffekte in Höhe von EUR 1,4 Mio. EUR aufgrund eines potenziellen Schadenersatzes resultierend aus einer steuerlich bedingten Strafe eines von der PATRIZIA verwalteten Fonds sowie der ergebniswirksamen Anpassung einer Erstkonsolidierung von 1,8 Mio. EUR im sonstigen betrieblichen Aufwand erfasst. Der Reorganisationsaufwand ist auf 13,5 Mio. EUR gesunken (2023: 16,3 Mio.; -17,3%) und steht im Zusammenhang mit der Anpassung der Organisationsstruktur als Teil der angepassten Mittelfrist-Strategie.

Die **sonstigen Erträge** stiegen in der Berichtsperiode um 105,7% auf 43,6 Mio. EUR (2023: 21,2 Mio. EUR). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der ergebniswirksamen Auflösung von Verpflichtungen sowie aus dem Ertrag aus der Entkonsolidierung von temporär konsolidierten Fonds. 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.

Aufgrund der erfolgreichen Kostenreduktion und einer deutlichen Steigerung sonstiger Erträge konnte trotz rückläufiger Gebühreneinnahmen die EBITDA Marge im Jahresvergleich auf 17,5% (2023: 13,2%) gesteigert werden. Die Prognosespanne der EBITDA Marge von 11,0 - 19,2% wurde erreicht.

EBITDA Marge

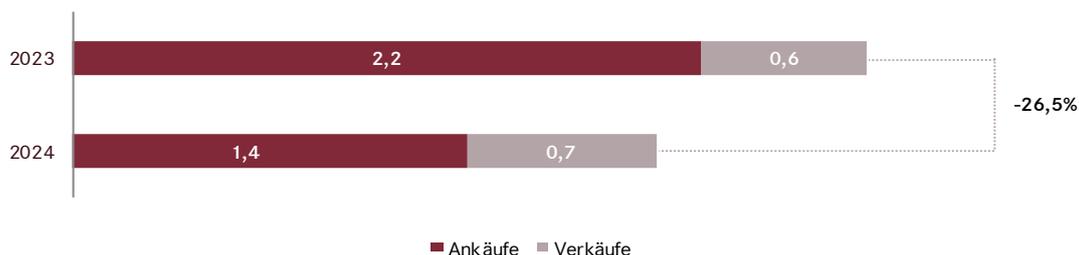
	2024	2023 ¹	
EBITDA Marge	17,5%	13,2%	4,3 PP

PP = Prozentpunkte

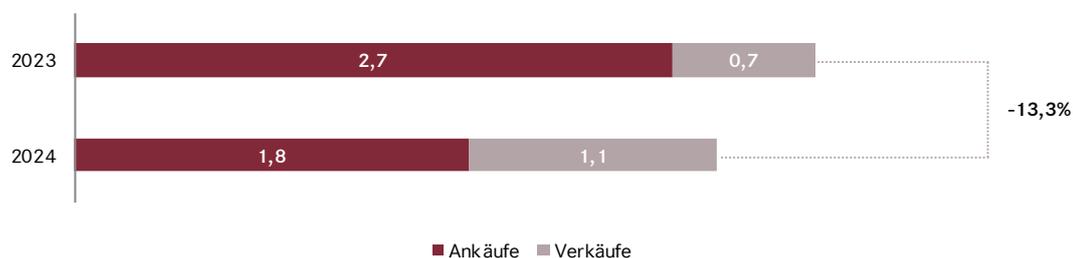
¹Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Weitere KPIs

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

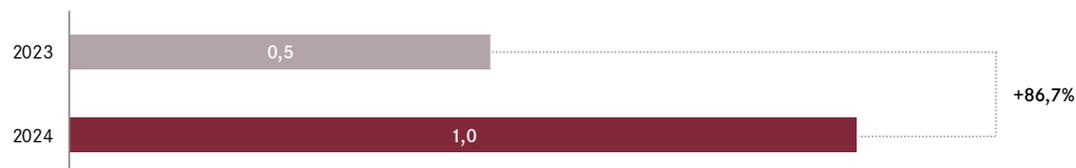


Transaktionsvolumen basierend auf abgeschlossenen („closed“) Transaktionen (Mrd. EUR)



Trotz der insgesamt schwachen Marktaktivität blieb PATRIZIA mit abgeschlossenen Investments von 1,8 Mrd. EUR ein aktiver Investor für seine Kunden im Bereich Infrastruktur und Immobilien. Demgegenüber beliefen sich die abgeschlossenen Verkäufe für Kunden auf 1,1 Mrd. EUR, was zu einem gesamten Transaktionsvolumen von 2,9 Mrd. EUR (2023: 3,4 Mrd. EUR) führte.

Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)



Investitionen in Real Assets sind angesichts sich stabilisierender Märkte und insgesamt sinkender Zinssätze wieder attraktiver geworden. Die Kundennachfrage stieg im Laufe des Jahres 2024 an, was zu einer deutlich höheren Fundraising-Aktivität führte, wobei sich das eingeworbene Eigenkapital auf fast 1,0 Mrd. EUR verdoppelte (2023: 0,5 Mrd. EUR). Im Vergleich zu den vor 2023 verzeichneten Fundraising-Niveaus war die Gesamtaktivität jedoch immer noch niedrig. Durch die aktive Nutzung der vorhandenen offenen Eigenkapitalzusagen reduzierte sich der Betrag der offenen Eigenkapitalzusagen, der für Investitionen in den verwalteten Fonds zur Verfügung steht, zum 31. Dezember 2024 auf 1,3 Mrd. EUR.

5.4 Wirtschaftliche Lage

5.4.1 Gesamtaussage der geschäftsführenden Direktoren

Das herausfordernde Marktumfeld hat die Geschäftsaktivitäten der PATRIZIA auch im Geschäftsjahr 2024 negativ beeinflusst. Bei einem Großteil der globalen Kunden bestand in 2024 weiterhin nur ein im Vergleich zu Vorjahren geringer Bedarf für Investments in Real Assets.

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 in 2024 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 hohen Anteil der wiederkehrenden Verwaltungsgebühren an den Gebühreneinnahmen insgesamt wider.

Die starke bilanzielle und finanzielle Situation der PATRIZIA bildet unverändert eine gute Basis für die erfolgreiche Umsetzung der Strategie 2030.

Die Assets under Management (AUM) reduzierten sich im Jahresvergleich moderat um 1,5% auf 56,4 Mrd. EUR, im Wesentlichen durch negative Bewertungseffekte, die sich jedoch im vierten Quartal 2024 abschwächten. Die grundsätzliche Resilienz der AUM ist dabei auf die breite geografische sowie sektorale Diversifizierung zurückzuführen.

Das EBITDA von 46,5 Mio. EUR liegt in der veröffentlichten Prognosespanne für das Geschäftsjahr 2024 von 30,0 - 60,0 Mio. EUR und wurde analog zum Vorjahr durch das herausfordernde Marktumfeld und Reorganisationsaufwendungen beeinflusst.

Die Verwaltungsgebühren sanken um 9,0% auf 228,4 Mio. EUR. Das weiterhin anspruchsvolle Marktumfeld führte zu keiner signifikanten Belegung der Transaktionsaktivitäten der Kunden, wodurch die Transaktionsgebühren mit 14,5 Mio. EUR nahezu unverändert blieben. Ebenfalls bedingt durch das Marktumfeld reduzierten sich die leistungsabhängigen Gebühren um -54,5% auf 21,2 Mio. EUR. Die Gebühreneinnahmen insgesamt reduzierten sich um 15,5% auf 264,1 Mio. EUR.

Gebühreneinnahmen insgesamt

Mio. EUR	2024	2023	Veränderung
Verwaltungsgebühren	228,4	251,1	-9,0%
Leistungsabhängige Gebühren	21,2	46,6	-54,5%
Transaktionsgebühren	14,5	14,7	-1,4%
Gebühreneinnahmen insgesamt	264,1	312,4	-15,5%

Die Aufwandsposten konnten um 11,6% auf 263,7 Mio. EUR reduziert werden. Maßgeblichen Beitrag dazu hatte ein Rückgang des Personalaufwands insbesondere durch geringere variable Vergütungsbestandteile. Gleichzeitig hatte die Reduzierung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Fokussierung von PATRIZIA auf die Kosteneffizienz einen entlastenden Effekt auf die Aufwandsposten.

Die sonstigen Erträge haben sich insbesondere durch einen Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge im Zusammenhang mit der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen sowie aus der ergebniswirksamen Auflösung von Verpflichtungen auf 43,6 Mio. EUR mehr als verdoppelt. Weitere Details sind Kapitel 5.4.2 zu entnehmen.

Der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehende Anteil am Konzernjahresüberschuss betrug im Geschäftsjahr 2024 12,9 Mio. EUR und lag damit wieder im positiven Bereich nach -5,8 Mio. EUR im Vorjahr.

Zahlung einer Dividende

Im Jahr 2024 wurde für das Geschäftsjahr 2023 eine Dividende in Höhe von 0,34 EUR pro Aktie in bar ausgezahlt, was einer Steigerung von 3,0% zum Vorjahr entspricht. Der Bilanzgewinn nach HGB für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 261,6 Mio. EUR wurde teilweise zur Auszahlung der Dividende genutzt und der Restbetrag auf neue Rechnung vorgetragen. Mit dem Beschluss der Hauptversammlung vom 12. Juni 2024 kam es zu einer Barauszahlung von Dividenden in Höhe von 29,3 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 2023 in Höhe von -5,8 Mio. EUR (Zahl für 2023 angepasst). Die Ausschüttung war entsprechend deutlich höher als der Konzernüberschuss. Die Dividende wurde am 17. Juni 2024 ausbezahlt.

5.4.2 Ertragslage des Konzerns

EBITDA

Im Geschäftsjahr 2024 konnte PATRIZIA ein EBITDA von 46,5 Mio. EUR erzielen.

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

Herleitung EBITDA

Tsd. EUR	2024	2023 ¹	Veränderung
Gesamtleistung	292.255	309.795	-5,7%
Materialaufwand	-948	-1.622	-41,5%
Aufwand für bezogene Leistungen	-16.496	-17.039	-3,2%
Personalaufwand	-150.936	-175.745	-14,1%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-82.639	-88.872	-7,0%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-142	-201	-29,3%
Ergebnis aus Beteiligungen	28.350	35.082	-19,2%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-11.996	-3.507	242,1%
EBITDAR	57.448	57.892	-0,8%
Reorganisationsergebnis	-10.904	-15.761	-30,8%
EBITDA	46.544	42.131	10,5%

¹Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

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, da diese zusätzlich die sonstigen betrieblichen Erträge umfasst. Im Berichtsjahr 2024 reduziert sich die Gesamtleistung um -5,7% auf 292,3 Mio. EUR, nach 309,8 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Herleitung Gesamtleistung

Tsd. EUR	2024	2023 ¹	Veränderung
Umsatzerlöse	255.667	292.434	-12,6%
Sonstige betriebliche Erträge	36.527	17.361	110,4%
Gesamtleistung	292.255	309.795	-5,7%

¹Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Umsatzerlöse

Im Berichtsjahr 2024 reduzierten sich die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 292,4 Mio. EUR auf 255,7 Mio. EUR (-12,6%).

Umsatzerlöse

Tsd. EUR	2024	2023	Veränderung
Erlöse aus Management Services	241.611	283.610	-14,8%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	9	0	/
Mieterlöse	9.269	5.232	77,2%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	338	332	1,9%
Sonstige	4.440	3.260	36,2%
Umsatzerlöse	255.667	292.434	-12,6%

Die **Erlöse aus Management Services** sanken im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um 14,8% von 283,6 Mio. EUR auf 241,6 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** 264,1 Mio. EUR, was einer Reduzierung von -15,5% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 312,4 Mio. EUR entspricht. Der Rückgang der Verwaltungsgebühren unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia GmbH um -9,0% gegenüber dem Vorjahr auf 228,4 Mio. EUR (2023: 251,1 Mio. EUR) spiegelt die leicht rückläufige Entwicklung der Assets under Management aufgrund von Bewertungseffekten sowie niedrigere Gebühren aus den Dienstleistungen für Immobilienentwicklung und der Fremdkapitalvermittlung für Kunden wider. Aufgrund des anspruchsvollen Marktumfelds sind die Transaktionsgebühren weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau und leicht um -1,4% auf 14,5 Mio. EUR gesunken (2023: 14,7 Mio. EUR). Die leistungsabhängigen Gebühren unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia GmbH reduzierten sich ebenfalls aufgrund des aktuellen Marktumfelds um -54,5% auf 21,2 Mio. EUR (2023: 46,6 Mio. EUR).

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

Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

Tsd. EUR	2024	2023	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	221.002	242.204	-8,8%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	6.101	26.700	-77,1%
Transaktionsgebühren	14.507	14.706	-1,4%
Erlöse aus Management Services	241.611	283.610	-14,8%
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	15.124	19.908	-24,0%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	7.389	8.896	-16,9%
Gebühreneinnahmen insgesamt	264.124	312.415	-15,5%

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

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete PATRIZIA insbesondere aufgrund der Immobilien in temporär konsolidierten Fonds **Mieterlöse** in Höhe von 9,3 Mio. EUR, nach 5,2 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2023. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Erstkonsolidierung eines Logistikkimmobilienportfolios in Q3 2023.

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** steht in Zusammenhang mit den Mietnebenkosten und betrug im Berichtszeitraum 0,3 Mio. EUR (2023: 0,3 Mio. EUR).

Sonstige umfasst im Wesentlichen Transaktionskosten, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Im Geschäftsjahr 2024 erhöhte sich diese Position auf 4,4 Mio. EUR gegenüber 3,3 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 2024 und 2023 wurden keine Bestandsveränderungen verbucht.

Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge erhöhten sich im Geschäftsjahr 2024 auf 36,5 Mio. EUR (2023: 17,4 Mio. EUR), im Wesentlichen aufgrund der Erträge aus entfallenen Verpflichtungen und Erträge aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen.

Die Steigerung der Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen aus Prozessrisiken auf Grund eines abgeschlossenen Vergleiches und aus der Auflösung von Verbindlichkeiten aus variablen Gehaltsbestandteilen und Tantiemen.

Der Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf 15,2 Mio. EUR (2023: 1,1 Mio. EUR). Die Erhöhung dieser Position resultiert im Wesentlichen aus der Entkonsolidierung des temporär auf der Bilanz gehaltenen Infrastrukturfonds PATRIZIA European Infrastructure Fund III in Höhe von 14,0 Mio. EUR.

Die Reduzierung der Position „Übrige“ auf 2,0 Mio. EUR (2023: 9,8 Mio. EUR) ist maßgeblich auf die Auflösung einer Steuerrückstellung (2023: 4,7 Mio. EUR) und dem gewinnbringenden Verkauf des Anteils an der Technologiefirma control.IT Unternehmensberatung GmbH (2023: 1,1 Mio. EUR) im Vorjahreszeitraum zurückzuführen.

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 41,5% von 1,6 Mio. EUR auf 0,9 Mio. EUR.

Aufwand für bezogene Leistungen

Der Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 16,5 Mio. EUR (2023: 17,0 Mio. EUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für externe Labelfonds in Höhe von 16,4 Mio. EUR (2023: 16,6 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 geringeren enthaltenen transaktionsbedingten Beratungskosten für An- und Verkäufe in Höhe von 0,1 Mio. EUR (2023: 0,5 Mio. EUR).

Personalaufwand

Zum 31. Dezember 2024 beschäftigte PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (FTE) umgerechnet 887 Mitarbeiter im Vergleich zu 971 Mitarbeiter im Vorjahr.

Personalaufwand

Tsd. EUR	2024	2023 ²	Veränderung
Fixgehälter	97.245	101.515	-4,2%
Variable Gehälter	24.956	44.365	-43,7%
Sozialabgaben	19.308	21.458	-10,0%
Effekt langfristige variable Vergütung ¹	-3	-277	-98,9%
Anteilsbasierte Vergütung	4.460	4.321	3,2%
Sonstige	4.971	4.364	13,9%
Gesamt	150.936	175.745	-14,1%

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

² Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Der Personalaufwand ist um 14,1% auf 150,9 Mio. EUR (2023: 175,7 Mio. EUR) - trotz allgemeiner inflationsbedingter Gehaltsanpassungen - aufgrund der Verringerung der Mitarbeiterzahl gesunken.

In Bezug auf die Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Phantom Shares (LTI) ergab sich im Berichtszeitraum in Korrelation mit dem leicht gefallenem Aktienkurs der PATRIZIA SE im Jahr 2024 ein nur leicht positiver Effekt auf den Personalaufwand im Vergleich zum Vorjahr.

Für die anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung für Führungskräfte wurde ein Aufwand in Höhe von 4,5 Mio. EUR (2023: 4,3 Mio. 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.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich 2024 um 7,0% auf 82,6 Mio. EUR, nach 88,9 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die Zusammensetzung der Position wird nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. EUR	2024	2023	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	22.454	25.892	-13,3%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	16.083	18.424	-12,7%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	4.566	4.974	-8,2%
Sonstige Steuern	448	2.269	-80,3%
KFZ- und Reisekosten	7.143	8.335	-14,3%
Werbekosten	3.544	4.694	-24,5%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	4.771	6.534	-27,0%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	4.781	4.811	-0,6%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	669	698	-4,1%
Kosten für Management Services	2.999	3.068	-2,3%
Freistellungen/Erstattungen	1.375	169	715,9%
Spenden	554	803	-31,0%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	8	31	-73,2%
Sonstige	13.244	8.171	62,1%
Gesamt	82.639	88.872	-7,0%

Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 22,5 Mio. EUR (2023: 25,9 Mio. EUR) entwickelten sich rückläufig im Wesentlichen durch gesunkene sonstige Beratungskosten aufgrund des im Jahr 2023 initiierten Kostensenkungsprogramms.

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

- Kosten im Zusammenhang mit personalbezogener Beratung in Höhe von 1,6 Mio. EUR (2023: 2,5 Mio. EUR)
- Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 2,5 Mio. EUR (2023: 2,0 Mio. EUR)
- Projektbezogene Beratungsleistungen im Rahmen der Digitalisierung sowie Kosten der erstmaligen Prüfung, Erwerb und Einsatz neuer Technologien in Höhe von 0,5 Mio. EUR (2023: 1,1 Mio. EUR)
- Steuerberatungskosten in Höhe von 1,7 Mio. EUR (2023: 1,1 Mio. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Integration M&A Transaktionen in Höhe von 0,1 Mio. EUR (2023: 0,1 Mio. EUR)

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

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

Die Position „Sonstige“ erhöhte sich im Wesentlichen durch eine ergebniswirksame Anpassung einer Erstkonsolidierung von 1,8 Mio. EUR.

Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen

Diese Position beinhaltet einen Wertaufholungsaufwand für sonstige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte in Höhe von -0,1 Mio. EUR (2023: -0,2 Mio. EUR).

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

PATRIZIA vereinnahmte im Berichtsjahr 2024 ein Ergebnis aus Beteiligungen in Höhe von 28,4 Mio. EUR (2023: 35,1 Mio. EUR; -19,2%). Das Ergebnis ist im Wesentlichen auf das Co-Investment Dawonia zurückzuführen. Insgesamt konnten für das Co-Investment Dawonia Beteiligungserträge in Höhe von 25,7 Mio. EUR (2023: 32,0 Mio. EUR) vereinnahmt werden.

Das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen beträgt insgesamt -12,0 Mio. EUR (2023: -3,5 Mio. EUR). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der negativen Ergebnisfortschreibung einer at-equity-bilanzierten Beteiligung eines temporär konsolidierten Fonds, der zum Jahresende entkonsolidiert wurde.

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	2024	2023	Veränderung
Dawonia GmbH	25.736	32.027	-19,6%
Seneca	240	1.683	-85,8%
TRIUVA	22	21	4,8%
Publikumsfondsgeschäft	297	133	122,7%
Sonstige	2.054	1.217	68,8%
Ergebnis aus Beteiligungen	28.350	35.082	-19,2%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-11.996	-3.507	242,1%
Gesamt	16.354	31.575	-48,2%

Reorganisationsergebnis

Der Reorganisationsaufwand in Höhe von 13,5 Mio. EUR steht im Zusammenhang mit der Anpassung der Organisationsstruktur als Teil der Strategie 2030 und betrifft im Wesentlichen den Personalaufwand. Der Reorganisationsaufwand in Höhe von 16,3 Mio. EUR aus dem Vorjahr resultierte aus einer vorhergehenden Überprüfung der Kostenbasis und betraf ebenfalls überwiegend Personalaufwand.

Die Erträge aus Reorganisation betreffen Auflösungen nicht verbrauchter Reorganisationsrückstellungen.

Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag

Im Jahr 2024 beträgt der Konzernjahresüberschuss der PATRIZIA 2,4 Mio. EUR (2023: Konzernjahresfehlbetrag -15,6 Mio. EUR). Der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehende Anteil am Konzernüberschuss betrug aufgrund des deutlich negativen Betrags, der auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfällt, 12,9 Mio. EUR nach -5,8 Mio. EUR im Vorjahr.

Herleitung Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag

Tsd. EUR	2024	2023 ¹	Veränderung
EBITDA	46.544	42.131	10,5%
Abschreibungen und Wertminderungen	-28.342	-50.526	-43,9%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-7.028	1.529	-559,8%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11.174	-6.866	-262,7%
Finanzerträge	12.056	13.445	-10,3%
Finanzaufwendungen	-17.276	-11.632	48,5%
Sonstiges Finanzergebnis	-1.985	-2.396	-17,2%
Währungsergebnis	-557	-3.801	-85,4%
Finanzergebnis	-7.763	-4.385	77,0%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.411	-11.251	-130,3%
Ertragsteuern	-1.031	-4.386	-76,5%
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag	2.379	-15.637	-115,2%
<i>Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens</i>	<i>12.867</i>	<i>-5.809</i>	<i>-321,5%</i>
<i>Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter</i>	<i>-10.488</i>	<i>-9.828</i>	<i>6,7%</i>

¹Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

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

Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen und Wertminderungen verringerten sich auf 28,3 Mio. EUR (2023: 50,5 Mio. EUR) und beinhalten hauptsächlich Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge (weitere Informationen sind im Kapitel 4.3 des Konzernanhangs zu finden) und Lizenzen in Höhe von 11,0 Mio. EUR (2023: 17,0 Mio. EUR), Wertminderungen von Vorratsimmobilien in Höhe von 0 Mio. EUR (2023: 16,9 Mio. EUR), Abschreibungen auf Nutzungsrechte von 10,8 Mio. EUR (2023: 10,6 Mio. EUR) sowie Abschreibungen auf Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung von 5,4 Mio. EUR (2023: 4,8 Mio. EUR).

Der Rückgang begründet sich im Wesentlichen aus dem Wegfall von Wertminderungen von Vorratsimmobilien, die das Vorjahr in Höhe von 16,9 Mio. EUR belastet hatten.

Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um -7,0 Mio. EUR (2023: 1,5 Mio. EUR) resultiert aus Marktwertänderungen an den beizulegenden Wert.

Finanzergebnis

Die Finanzerträge reduzierten sich leicht auf 12,1 Mio. EUR, nach 13,4 Mio. EUR in 2023 und resultieren im Wesentlichen aus den Zinserträgen aus Tagesgeldern sowie angelegten Termingeldern.

Den Finanzerträgen standen Finanzaufwendungen in Höhe von 17,3 Mio. EUR gegenüber (2023: 11,6 Mio. EUR), insbesondere durch Zinsen für Schuldscheindarlehen, Darlehen für die Finanzierung der temporär konsolidierten Fonds, Zinsänderung von Pensionsverpflichtungen sowie Effekte aus der Aufzinsung von Personalverbindlichkeiten.

Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von -2,0 Mio. EUR (2023: -2,4 Mio. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen im Zuge der Neubewertung finanzieller Vermögenswerte.

Zum 31. Dezember 2024 belief sich das Währungsergebnis auf -0,6 Mio. EUR (2023: -3,8 Mio. EUR). Es setzt sich zusammen aus realisierten Währungseffekten in Höhe von 1,4 Mio. EUR (2023: 4,2 Mio. EUR) sowie nicht-zahlungswirksamen Währungseffekten in Höhe von insgesamt -0,8 Mio. EUR (2023: -0,4 Mio. EUR).

Ertragsteuern

Im Geschäftsjahr 2024 betrug der Steueraufwand 1,0 Mio. EUR, nach 4,4 Mio. EUR im Vorjahr. Der Aufwand setzt sich insbesondere aus tatsächlichen Ertragsteuern für das laufende Jahr (-6,8 Mio. EUR) sowie latenten Steuern (5,7 Mio. EUR) zusammen. Das Vorjahr setzte sich aus tatsächlichen Ertragsteuern (-7,8 Mio. EUR) sowie latenten Steuern (3,4 Mio. EUR) zusammen.

5.4.3 Vermögens- und Finanzlage des Konzerns

Mit einer Netto-Eigenkapitalquote von 68,6% und einer verfügbaren Liquidität von 118,2 Mio. EUR im Vergleich zu 291,0 Mio. EUR zum Jahresende 2023 ist die Bilanz von PATRIZIA auch weiterhin gut aufgestellt, um sich bietende Marktchancen in einem gedämpften Marktumfeld zu nutzen.

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	31.12.2024	31.12.2023 ²	Veränderung
Bilanzsumme	1.729.543	1.886.740	-8,3%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.084.232	1.121.088	-3,3%
Eigenkapitalquote	62,7%	59,4%	3,3 PP
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	149.359	340.181	-56,1%
+ Termingelder	35.730	10.497	240,4%
- Bankdarlehen	-201.184	-164.571	22,2%
- Schuldscheindarlehen	-69.000	-158.000	-56,3%
= Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)	-85.094	28.108	-402,7%
Netto-Eigenkapitalquote¹	68,6%	71,7%	-3,1 PP

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

² Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur
PP = Prozentpunkt

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns ging zum 31. Dezember 2024 zurück auf 1,7 Mrd. EUR (31. Dezember 2023: 1,9 Mrd. EUR). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Entkonsolidierung temporär konsolidierter Fonds zurückzuführen, wobei insbesondere ein Darlehen, welches als Investmentlösung im Private Debt Markt fungiert, zwei at-equity-bilanzierte Beteiligungen und das korrespondierende Eigenkapital nicht-beherrschender Gesellschafter der externen Fondsinvestoren abgegangen ist. Des Weiteren reduzierte sich die Bilanzsumme aufgrund einer planmäßigen Tilgung der kurzfristigen Tranche des Schuldscheindarlehens in der Höhe von 89,0 Mio. EUR.

Eigenkapital

Das Eigenkapital (ohne nicht beherrschende Gesellschafter) blieb mit 1,1 Mrd. EUR nahezu stabil (31. Dezember 2023¹: 1,1 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 -29,8 Mio. EUR reduzierte. Des Weiteren wirkte sich die im Geschäftsjahr erfolgte Dividendenausschüttung an die Aktionäre für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 29,3 Mio. EUR negativ auf das Eigenkapital aus. Einen gegenläufig positiven Effekt hatte das erwirtschaftete Ergebnis in Höhe von 12,9 Mio. EUR für das laufende Geschäftsjahr.

Zur weiteren Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

¹Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

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 31.12.2024

	Assets under Management Mio. EUR	Investmentkapital (Fair Value) Mio. EUR	Investmentkapital (Anschaffungskosten) Mio. EUR	Beteiligung in %
Drittgeschäft	45.701,3	0,0		
Co-Investments und Warehousing	10.668,0	839,7	470,3	
Immobilien Wohnen	5.106,8	555,2	186,1	
davon Dawonia GmbH	4.975,8	152,7 ¹	51,7	5,1
davon Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche		275,5 ¹	0,0	0,1
Immobilien Mischfonds	2.608,6	93,4	97,6	
Immobilien Gewerbe	877,9	77,7 ¹	72,5	
Infrastruktur	2.023,4	108,1	107,9	
Venture Capital	17,7	4,1	5,2	
Private Equity	33,6	1,2	1,0	
Sonstige Bilanzpositionen		396,6 ²		
Gebundenes Investmentkapital	56.369,3	1.236,2		
Verfügbare Liquidität		118,2		
Gesamtes Investmentkapital	56.369,3	1.354,4		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen auf PATRIZIA Konzernebene)		69,0		
davon Fremdkapital (für temporär konsolidierte Assets und Portfolios)		201,2		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)		1.084,2		

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 Carry“) beteiligt, woraus PATRIZIA eine variable Gewinnbeteiligung im Zusammenhang mit der Dawonia-Beteiligung zusteht. Das Investorenkonsortium und PATRIZIA haben vereinbart, die Investitionsphase des Fonds mittelfristig zu verlängern und befinden sich in konstruktiven Gesprächen über eine weitere Verlängerung. Vor diesem Hintergrund wird eine Entscheidung über die mögliche Veräußerung oder Beibehaltung der 5,1% Beteiligung an der Dawonia GmbH weiterhin mittelfristig erwartet.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden strategiekonform weitere Gründungsinvestments („seed investments“), insbesondere im Bereich Infrastruktur, getätigt.

Kapitalstruktur

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns verringerten sich zum 31. Dezember 2024 im Vergleich zum 31. Dezember 2023 von 322,6 Mio. EUR auf 270,2 Mio. EUR.

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

Bei den Bankdarlehen in Höhe von 201,2 Mio. EUR handelt es sich im Wesentlichen um Darlehen, die im Zusammenhang mit konsolidierten Immobilien im Konzern ausgewiesen werden.

Die Finanzverbindlichkeiten entwickelten sich wie folgt:

Finanzverbindlichkeiten

Tsd. EUR	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	69.000	69.000	0,0%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	0	89.000	-100,0%
Langfristige Bankdarlehen	155.584	164.571	-5,5%
Kurzfristige Bankdarlehen	45.600	0	/
Summe Finanzverbindlichkeiten	270.184	322.571	-16,2%

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 und Leasingverbindlichkeiten wird auf Kapitel 4.1.11 des Konzernanhangs verwiesen.

Liquidität

Zum 31. Dezember 2024 besitzt PATRIZIA eine verfügbare Liquidität in Höhe von 118,2 Mio. EUR im Vergleich zu 291,0 Mio. EUR zum Jahresende 2023.

Verfügbare Liquidität

Tsd. EUR	31.12.2024	31.12.2023
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	149.359	340.181
Termingelder	35.730	10.497
Liquidität	185.090	350.679
Regulatorische Reserve KVGs	-49.517	-47.190
Transaktionsbezogene Verbindlichkeiten und nicht verfügbare Liquidität	-5.824	0
Liquidität, über die PATRIZIA nicht frei verfügen kann	-11.563	-12.467
Verfügbare Liquidität	118.185	291.022

Die Liquidität beträgt zum 31. Dezember 2024 185,1 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 350,7 Mio. EUR). Der Rückgang erklärt sich insbesondere durch den Erwerb eines at-equity-bilanzierten Unternehmens in einem temporär konsolidierten Fonds, planmäßige Tilgung der kurzfristigen Tranche des Schuldscheindarlehens, Zahlung von bedingten Personalverbindlichkeiten sowie die Auszahlung der Dividende an Aktionäre der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023. Insgesamt sind 35,7 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 49,5 Mio. EUR dauerhaft vorgehalten werden, um die entsprechenden regulatorischen Anforderungen zu erfüllen. Des Weiteren ist die Liquidität in Höhe von 11,6 Mio. EUR in konsolidierten Gesellschaften gebunden, über die PATRIZIA nicht frei verfügen kann.

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 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 12,6 Mio. EUR, nach 71,3 Mio. EUR im Jahr 2023. 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 „Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen“ zu entnehmen sind. Einen wesentlichen Effekt auf die Position „Veränderungen der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind“ hat die Zahlung von bedingten Personalverbindlichkeiten resultierend aus einem Unternehmenserwerb („earn-out“ Vereinbarung) in Höhe von 27,5 Mio. EUR.

Der **Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit** führte im Berichtsjahr zu einem Mittelabfluss von -238,0 Mio. EUR (2023: -10,3 Mio. EUR) und ist im Wesentlichen bedingt durch Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen, Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen, Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen, Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen.

Der **Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit** belief sich auf 32,1 Mio. EUR, nach -70,6 Mio. EUR im Vorjahr. Zu den wichtigsten Komponenten der Finanzierungstätigkeit im Jahr 2024 zählten Darlehenstilgungen in Höhe von -97,7 Mio. EUR, Auszahlungen für die Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von -29,3 Mio. EUR. Gegenläufig wirkte die Aufnahme von Darlehen in Höhe von 102,9 Mio. EUR sowie Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung in der Höhe von 66,6 Mio. EUR aus der Platzierung von Fondsanteilen für temporär konsolidierte Fonds (nicht-beherrschende Gesellschafter).

Die **zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds** summierte sich somit auf -193,4 Mio. EUR (2023: -9,6 Mio. EUR), was zu einer Reduzierung des Finanzmittelfonds von 340,2 Mio. EUR Ende 2023 auf 149,4 Mio. EUR zum 31. Dezember 2024 führte.

Kurzfassung der Konzern-Kapitalflussrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Tsd. EUR	2024	2023 ¹
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	12.574	71.280
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	-238.015	-10.344
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	32.078	-70.571
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-193.363	-9.635
Finanzmittelfonds zum 01.01.	340.181	349.518
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	904	298
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	1.637	0
Finanzmittelfonds zum 31.12.	149.359	340.181

¹Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

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.

Ertragslage

Als Managementholding für diese Gesellschaften erwirtschaftete die PATRIZIA SE **Umsatzerlöse** in Höhe von 43,5 Mio. EUR (2023: 47,0 Mio. EUR; -7,4%), die sich im Wesentlichen aus Managementumlagen an die Tochtergesellschaften ergeben. Die Position **sonstige betriebliche Erträge** ist im Jahr 2024 auf 10,2 Mio. EUR (2023: 20,3 Mio. EUR; -49,6%) gesunken und setzt sich vorwiegend aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 5,6 Mio. EUR (2023: 3,5 Mio. EUR) und Erträgen aus der Währungsumrechnung in Höhe von 1,3 Mio. EUR (2023: 0,4 Mio. EUR) zusammen. Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte keine Zuschreibung von Intercompany-Forderungen (2023: 15,3 Mio. EUR).

Der **Materialaufwand** ist auf 0,4 Mio. EUR (2023: 0,1 Mio. EUR) gestiegen. Der **Personalaufwand** ist um 10,4% auf 35,3 Mio. EUR (2023: 39,4 Mio. EUR) gesunken. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Veränderung von variablen Gehaltsbestandteilen. Die Mitarbeiterzahl veränderte sich im Geschäftsjahr auf 163 (2023: 184) Vollzeitbeschäftigte (ohne Auszubildende) und 60 (2023: 58) Teilzeitbeschäftigte. Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sowie sonstige betriebliche Aufwendungen** erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 35,1 Mio. EUR (54,2%) auf 100,0 Mio. EUR (2023: 64,9 Mio. EUR). Die Position **Beteiligungserträge, Abschreibungen auf Finanzanlagen sowie Gewinnabführungen- und Verlustübernahmen** verbesserte sich um 59,8 Mio. EUR auf 21,3 Mio. EUR (2023: -38,5 Mio. EUR). Dies resultiert im Wesentlichen aus außerplanmäßigen Abschreibungen von Beteiligungen an Tochtergesellschaften in Höhe von 50,6 Mio. EUR (2023: 119,1 Mio. EUR) und einen niedrigeren Saldo aus Ergebnisabführungen in Höhe von 75,7 Mio. EUR (2023: 80,4 Mio. EUR). Das **Zinsergebnis** verringerte sich um 4,3 Mio. EUR auf -4,0 Mio. EUR (2023: 0,3 Mio. EUR). Ausschlaggebend hierfür waren in erster Linie niedrigere Zinserträge für Geldanlagen. Der **Steueraufwand** verringerte sich um 0,3 Mio. EUR auf 1,8 Mio. EUR (2023: 2,1 Mio. EUR).

Daraus ergibt sich für das Berichtsjahr 2024 ein **Jahresfehlbetrag** der PATRIZIA SE nach HGB von -66,3 Mio. EUR (2023: Jahresfehlbetrag -77,3 Mio. EUR), der zusammen mit dem Gewinnvortrag von 232,3 Mio. EUR und der Verrechnung des Unterschiedsbetrags zwischen dem rechnerischen Wert und dem Aktienkurs bei der Übertragung eigener Anteile von 2,9 Mio. EUR den Bilanzgewinn der Gesellschaft bildet. Dieser **Bilanzgewinn** verminderte sich von 261,6 Mio. EUR im Jahr 2023 auf 168,9 Mio. EUR im Jahr 2024.

Es wird von einer positiven Entwicklung der PATRIZIA SE im Geschäftsjahr 2025 ausgegangen. Für weitere Informationen wird auf den Prognosebericht des Konzerns (Kapitel 8) verwiesen.

Finanzlage und Vermögenslage

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

Die Bilanzsumme reduzierte sich von 1,1 Mrd. EUR auf 0,8 Mrd. EUR zum 31.12.2024. Maßgeblicher Treiber war eine planmäßige Tilgung der kurzfristigen Tranche des Schuldscheindarlehnens in der Höhe von 89,0 Mio. EUR. Dies hatte ebenfalls Auswirkungen auf die verfügbare Liquidität der Gesellschaft. Diese belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2024 auf 41,2 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 249,3 Mio. EUR). Dabei handelt es sich um Guthaben bei Kreditinstituten. Auf dieser Basis und auf Basis der Liquiditätsplanung der Gesellschaft ist von einer soliden Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auszugehen.

Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag 31. Dezember 2024 bei 51,9% (31. Dezember 2023: 48,5%).

Kurzfassung der Bilanz der PATRIZIA SE

Tsd. EUR	31.12.2024	31.12.2023
Anlagevermögen	427.721	572.481
Umlaufvermögen	413.427	519.737
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	3.841	3.870
Bilanzsumme Aktiva	844.990	1.096.088
Eigenkapital	438.972	531.269
Rückstellungen	66.437	145.216
Verbindlichkeiten	338.978	418.880
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	603	723
Bilanzsumme Passiva	844.990	1.096.088

Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der PATRIZIA SE

Tsd. EUR	2024	2023	Veränderung
Umsatzerlöse	43.518	46.973	-7,4%
Andere aktivierte Eigenleistungen und sonstige betriebliche Erträge	10.243	20.327	-49,6%
Materialaufwand (Aufwand für bezogene Leistungen)	-364	-50	627,9%
Personalaufwand	-35.260	-39.364	-10,4%
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sowie sonstige betriebliche Aufwendungen	-100.014	-64.859	54,2%
Beteiligungserträge, Abschreibungen auf Finanzanlagen sowie Gewinnabführungen- und Verlustübernahmen	21.299	-38.532	-155,3%
Zinsergebnis	-3.953	261	-1.617,4%
Steuern	-1.756	-2.092	-16,1%
Jahresfehlbetrag	-66.287	-77.336	-14,3%
Gewinnvortrag	232.291	343.072	-32,3%
Verrechnung Unterschiedsbetrag aus Erwerb und Übertrag eigener Aktien	2.923	-4.128	-170,8%
Bilanzgewinn	168.927	261.609	-35,4%

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 2024 6.122.608 eigene Aktien. Das in der Konzernbilanz ausgewiesene gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gesellschaft beträgt entsprechend 86.228.868 EUR. Weitere Details sind in Kapitel 4.11 des Konzernanhangs zu finden.

Stimmrechts- oder Übertragungsbeschränkungen

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

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

Wolfgang Egger (Deutschland), Mitglied des Verwaltungsrats und geschäftsführender Direktor der PATRIZIA SE, hielt zum 31. Dezember 2024 mehrheitlich über die First Capital Partner GmbH (Gräfelfing, Deutschland), an der er über die we holding GmbH & Co. KG (Gräfelfing, Deutschland) mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in Höhe von 54,47% (31. Dezember 2023: 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 von Arbeitnehmern am Kapital.

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

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

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Mai 2023 wurden die geschäftsführenden Direktoren ermächtigt, bis zum 24. Mai 2028 (einschließlich) gemäß § 71 Abs. 1 Nr. 8 AktG eigene Aktien in einem Umfang von bis zu insgesamt 10% des damals bestehenden Grundkapitals zu erwerben; 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

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

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

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

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

Der Verwaltungsrat beabsichtigt am 9. April 2025 gemäß § 289f HGB und § 315d HGB eine Erklärung zur Unternehmensführung abzugeben und diese unverzüglich auf der Internetseite der Gesellschaft öffentlich zugänglich zu machen: <https://ir.patrizia.ag/de/corporate-governance/>.

Deutscher Corporate Governance Kodex – Angaben nach § 161 AktG

Am 5. März 2025 hat der Verwaltungsrat der Gesellschaft die Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ gemäß Art. 9 Abs. 1 lit. c) ii) Verordnung (EG) Nr. 2157/2001 des Rates vom 8. Oktober 2001 über das Statut der Europäischen Gesellschaft (SE) (SE-VO), § 22 Abs. 6 SEAG i.V.m. § 161 AktG verabschiedet. Den Empfehlungen in der Fassung vom 28. April 2022, veröffentlicht im Bundesanzeiger am 27. Juni 2022 (DCGK 2022) hat PATRIZIA seit der letzten Entsprechenserklärung sowie der aktualisierten Erklärung vom 7. Juli 2024 mit nur wenigen Ausnahmen entsprochen und entspricht diesen auch weiterhin. Die aktuelle sowie alle früheren Entsprechenserklärungen sind auf der PATRIZIA Internetseite dauerhaft öffentlich zugänglich: <https://ir.patrizia.ag/de/corporate-governance/>.

Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 ist auf der PATRIZIA Internetseite öffentlich zugänglich: <https://ir.patrizia.ag/de/news-publikationen/geschaeftsberichte/>.

6.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die geschäftsführenden Direktoren haben dem Verwaltungsrat einen Abhängigkeitsbericht vorgelegt, zu dem sie folgende Schlusserklärung abgeben: „Als geschäftsführende Direktoren der Gesellschaft erklären wir hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die im Abhängigkeitsbericht aufgeführten 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.

7 Entwicklung der Risiken und Chancen

7.1 Merkmale des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems

7.1.1 Management der Risiken und Chancen

Unternehmerischen Entscheidungen liegen grundsätzlich Risiken und Chancen zugrunde. Um die unternehmerischen Ziele erfolgreich erreichen zu können, müssen Risiken und Chancen 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 Überwachung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems werden von der Risk Management Funktion verantwortet. Das interne Kontrollsystem und die Risk Management Funktion werden durch die Compliance-Managementfunktion und die interne Revisionsfunktion ergänzt. Der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren haben die Angemessenheit des eingerichteten Risikomanagementsystems geprüft und dessen Wirksamkeit bewertet.

Der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren haben weitere Möglichkeiten der Verbesserung identifiziert, darüber hinaus ist das interne Kontrollsystem weiterhin Gegenstand einer ständigen Weiterentwicklung und Anpassung.

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

PATRIZIA hat ihr Internes Kontrollsystem (IKS) so definiert, dass es einen dreistufigen „Lines of defence“ Ansatz verfolgt (Personen in der ersten Linie, eine die Richtlinien festlegende und kontrollierende zweite Linie und eine Interne Revision als dritte Linie), der von den geschäftsführenden Direktoren und den von ihnen beauftragten Unterausschüssen überwacht wird. Das Interne Kontrollsystem umfasst eine Reihe von Aktivitäten, die von und innerhalb der PATRIZIA durchgeführt werden, um definierte Geschäfts- und Kontrollziele zu erreichen. Diese werden in allen Geschäftsabteilungen und -sparten angewandt. Die Kontrollen zielen darauf ab, die Effektivität des Unternehmens und seiner Geschäftsaktivitäten zu unterstützen. Diese Kontrollen tragen auch dazu bei, die Wirksamkeit der geltenden Prozesse, Verfahren und Vorschriften zu überprüfen und ihre Kohärenz innerhalb des Unternehmens sicherzustellen. Sie zeigen auch mögliche Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln auf.

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

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 Risikomanagementprozesse einer zentralen Stelle zugeordnet. Die im Rahmen des Risikomanagementsystems implementierten Prozesse umfassen insbesondere Risikoidentifikationsmechanismen unter Beteiligung aller wesentlichen Geschäftsbereiche, Risikofrüherkennungssysteme und Risikoidikatorenssysteme, Risikotragfähigkeitsanalysen sowie eine regelmäßige Risikoberichterstattung an die geschäftsführenden Direktoren, den Prüfungsausschuss und den Verwaltungsrat der PATRIZIA SE. Das Konzept des Risikoverantwortlichen innerhalb des PATRIZIA Risikomanagements ist darauf ausgelegt, ein optimales Zusammenspiel zwischen operativen Funktionen und den Überwachungsfunktionen zu gewährleisten. PATRIZIA hat daneben eine Committee-Struktur eingerichtet, um das Management zu unterstützen. Die Berücksichtigung potenzieller Risiken und zukünftiger Chancen ist von besonderer Bedeutung. Die Committee-Struktur stellt sicher, dass alle wichtigen Gremien 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 der Führungsebene

- Group Executive Committee
- Business Leadership Team
- Global Operating Committee
- Products & Clients Committee
- Group Investment Committee
- Risk Committee
- Ad-hoc Committee
- Environmental, Social and Governance (ESG) Committee
- Equity, Diversity & Inclusion (ED&I) 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 Gesellschaften in Übereinstimmung mit den geltenden Gesetzen und Vorschriften durchgeführt. Das Konzern Risikomanagement der PATRIZIA und der regulierten Einheiten steht kontinuierlich im Austausch miteinander. Dies unterstützt den Wissensaustausch zwischen den Risikomanagement Funktionen auf allen Ebenen und gewährleistet die effiziente Betrachtung der Kernrisiken der PATRIZIA.

Die Abteilungen Accounting und Corporate Financial Planning & Analysis berichten wesentliche Finanzinformationen des Konzerns regelmäßig an die geschäftsführenden Direktoren und den Verwaltungsrat sowie das Risikomanagement. Die Berichterstattung unterstützt die frühzeitige Erkennung potenzieller Risiken und hilft, entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten.

Im Rahmen des Risikomanagements werden die identifizierten Risiken nach möglichen Eintrittsszenarien differenziert betrachtet und unter Schätzung von Eintrittswahrscheinlichkeit und des potenziellen Schadens auf Konzern- und Gesellschaftsebene bewertet. Dies dient dazu, die erforderlichen Maßnahmen zur Steuerung und gegebenenfalls zur Begrenzung der Auswirkungen der jeweiligen Risiken durch operative Gegenmaßnahmen, z.B. Prozessänderungen und, falls erforderlich, buchhalterische Vorkehrungen wie die Bildung von Rückstellungen usw., zu bestimmen. Die Risikobeurteilung betrachtet im Grundsatz die Auswirkung über ein Jahr und ist an dem Geschäftsjahr der PATRIZIA und damit der Budgetperiode ausgerichtet. 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 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 des dreistufigen „Lines of defence“ Ansatzes 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 Anleger, 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 für die Lizenzen und den Betrieb des Unternehmens gelten. Compliance zielt im 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 Gesetzen, Verordnungen, Verträgen, Industriestandards und anderen Rechtsquellen, die für PATRIZIA verbindlich sind. Compliance umfasst auch die Einhaltung von ethischen Grundregeln und unternehmensspezifischen Anforderungen. Es geht darum, geeignete organisatorische Maßnahmen zu ergreifen, um Verstöße zu erkennen und zu ahnden, und gleichzeitig eine Kultur der Integrität und Verantwortlichkeit zu fördern.

Die Unternehmensgrundsätze, Regeln und Werte der PATRIZIA sind in den PATRIZIA-Leitsätzen formuliert, die Teil des PATRIZIA-Wertekodex sind. Dazu gehören auch die Führungsleitlinien und das sogenannte „vierblättrige Kleeblatt“ als Rahmenwerk: „Leistung zählt sich aus“, „Vertrauen, das in beide Richtungen wirkt“, „Tun, was wir sagen“ und „Sagen, was wir denken“. Diese Grundsätze werden durch den Wertekodex, das Compliance-Handbuch, weitere interne Richtlinien und Verfahren sowie geltende gesetzliche Bestimmungen ergänzt.

Das Compliance-Management-System wird durch den Head of Compliance der PATRIZIA überwacht. Der Head of Compliance berichtet in Compliance-Fragen direkt an den Chief Operating Officer (COO).

Die Compliance-Maßnahmen umfassen insbesondere:

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

Darüber hinaus stellt die etablierte Compliance-Kultur der PATRIZIA sicher, dass Compliance ein fester Bestandteil der „DUEL“ Megatrends der PATRIZIA ist:

1. Digitalisierung: Der Einsatz digitaler Tools verbessert die Überwachung der Einhaltung von Vorschriften und die Berichterstattung und gewährleistet die Einhaltung von Datenschutz- und Cybersicherheitsvorschriften.
2. Urbaner Wandel: Die Überwachung und Anpassung an sich entwickelnde städtebauliche Vorschriften unterstützt nachhaltige und innovative Stadtprojekte.
3. Energiewende: Die Einhaltung von Umweltvorschriften erleichtert Investitionen in erneuerbare Energien und energieeffiziente Projekte.
4. Modernes Wohnen (Living): Die Beobachtung des Wandels von Wohngewohnheiten, Trends und Vorlieben stellt sicher, dass die PATRIZIA sich an neue Wohnstandards anpassen kann und z.B. mieterrechtliche Vorschriften einhält, während sie gleichzeitig hochwertige Wohnanlagen bereitstellt.

Durch die Integration dieser verbesserten Compliance-Maßnahmen mindert PATRIZIA nicht nur die Risiken, sondern nutzt auch die Chancen, um bei nachhaltigen und innovativen Investitionsstrategien führend zu sein.

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 der PATRIZIA SE unterzeichnen quartalsweise die Versicherung der gesetzlichen Vertreter. Sie bestätigen damit, dass die Rechnungslegungsstandards eingehalten wurden und dass die Zahlen die tatsächliche Vermögens-, Finanz- und Ertragslage darstellen. Das Jahresbudget ist der Ausgangspunkt für den Controlling-Prozess als zentraler Bestandteil des IKS, der auf den Zielvorgaben des Verwaltungsrats und der geschäftsführenden Direktoren sowie den Erwartungen an die operative Geschäftsentwicklung basiert. Dieses dient als Vorgabe für das Budget des gesamten Konzerns und das bevorstehende Geschäftsjahr. Für das laufende Geschäftsjahr werden auf der Grundlage der tatsächlich erzielten Ergebnisse im Vergleich zum Budget und den ermittelten Chancen und Risiken regelmäßige Analysen, Prognosen und Projektionen erstellt.

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

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

Die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen IKS wird im Rahmen der Abschlusserstellung gewürdigt. Die Rechnungslegung ist auch im Prüfungsplan der Internen Revision enthalten. Der Fokus auf Corporate Governance trägt insgesamt zur weiteren Stabilisierung und Optimierung bestehender Prozesse bei, einschließlich des IKS für die Rechnungslegung. Das Management der PATRIZIA hat im Geschäftsjahr 2024 an einer weiteren Verbesserung des Accounting-IKS gearbeitet.

7.2 Wichtige Risiko- und Chancenkategorien

Im Rahmen des Risikomanagementprozesses der PATRIZIA werden die Risiken fortlaufend identifiziert, bewertet, beurteilt und aggregiert. Die aggregierten, bewerteten Risiken fließen in die Risikotragfähigkeitsanalyse der PATRIZIA SE ein (siehe auch Kapitel 7.4). Darüber hinaus ordnet PATRIZIA die folgenden Elemente in die Risiko- und Chancenbetrachtung ein und orientiert sich dabei eng an der übergeordneten Geschäftsstrategie des Unternehmens. Zum Jahresende 2024 wurden keine potenziellen wesentlichen Risiken identifiziert, die die Risikotoleranz und damit auch die Risikotragfähigkeit des Unternehmens für die nachfolgend genannten Risikoelemente überschreiten würden.

7.2.1 Marktrisiken und -chancen im wirtschaftlichen Umfeld

In diesem Kapitel werden die Marktrisiken und -chancen aus Sicht der strategischen Marktbereiche der PATRIZIA und der Unternehmensstrategie der PATRIZIA beschrieben.

Immobilienmarkt

Risiken: Mit Blick auf das neue Jahr ist der Markt weiterhin mit einigen makroökonomischen Risiken konfrontiert. Dazu gehören mehrere Risikokategorien, die PATRIZIA unter dem Begriff Marktrisiko zusammenfasst, nämlich Inflationsrisiken und Zinsrisiken, die miteinander verbunden sind und die Marktpreisbildung beeinflussen. Darüber hinaus sind damit auch Liquiditätsrisiken und Kontrahentenrisiken verbunden. Ein unerwarteter erneuter Inflationsanstieg in 2025 oder eine hartnäckigere Inflation als erwartet könnte ein Risiko für die Weltwirtschaft darstellen, was zu weniger als erwarteten Zinssenkungen durch die Zentralbanken führen würde. Die heutigen Märkte preisen diese Zinssenkungen ein, wie die Terminkurven von Staatsanleihen zeigen. Eine Umkehr dieses Trends könnte die (Re-)Finanzierung von Immobilien erschweren und die relative Attraktivität von Immobilien als Anlageklasse beeinträchtigen. Auf der anderen Seite ist eine „harte Landung“ immer noch möglich, was zu weiteren Schäden für die Wirtschaft führen könnte, die sich auf die Mieter auswirken und die Einkommensstabilität von Immobilieninvestitionen gefährden kann. Darüber hinaus bleiben die Risiken in einem Umfeld von wachsenden geopolitischen Spannungen erhöht und können die wirtschaftliche Entwicklung negativ beeinflussen mit den daraus resultierenden Effekten für die Immobilienmärkte. Ein sich verschlechterndes makroökonomisches Umfeld könnte auch zu einer höheren Zahl von Mietausfällen führen und damit die Fonds negativ beeinflussen. Diese Risiken würden sich auf die Wertentwicklung der den Immobilien zugrunde liegenden Vermögenswerte und damit auf die damit verbundenen Bewertungen und Gebühren des Unternehmens auswirken. Darüber hinaus könnten zusätzliche Preisanpassungen oder unerwartete Zinsentwicklungen die Marktliquidität beeinträchtigen, so dass die Erträge des Unternehmens von den mittelfristigen Zielen abweichen könnten.

Quelle: PATRIZIA House View, ECB, Oxford economics, RCA

Chancen: Während die Märkte aktuell weitere Zinssenkungen in 2025 einpreisen, könnte eine höhere Geschwindigkeit der erwarteten Zinssenkungen für Aufwärtspotenzial an den Immobilienmärkten sorgen, indem Preise stärker oder schneller steigen, wodurch ein insgesamt positiveres Marktumfeld als erwartet entsteht. Auch wenn die geopolitischen Risiken voraussichtlich hoch bleiben werden, bietet eine unerwartete Entspannung in einzelnen Regionen Aufwärtspotenzial für das Wirtschaftswachstum mit den daraus resultierenden Effekten für die Immobilienmärkte. Dies könnte zu einem liquideren Marktumfeld und zu höheren als den erwarteten Gebühreneinnahmen insgesamt für das Unternehmen führen.

Quelle: PATRIZIA House View, ECB, Oxford economics, RCA

Infrastrukturmarkt

Risiken: Im Infrastruktursektor wird es ähnliche Kombinationen von Marktrisikofaktoren geben, nämlich Inflationsrisiken und Zinsrisiken, die miteinander verbunden sind und die Marktpreise beeinflussen. Das Hauptrisiko innerhalb der Anlageklasse Infrastruktur besteht jedoch darin, dass sich die Geschäftsaussichten älterer Vermögenswerte eintrüben, was ein operatives Risiko darstellt und zu einer Abweichung von der Markt- und Wachstumsstrategie der PATRIZIA führen könnte. Der Infrastruktursektor profitiert weiterhin von globalen Megatrends: der Notwendigkeit einer Energiewende sowohl aus der Perspektive der Dekarbonisierung als auch aus geopolitischer Sicht; der fortgesetzten Entwicklung der digitalen Infrastruktur; den Auswirkungen der Urbanisierung und des demografischen Wandels auf die soziale Infrastruktur; und dem globalen Bedarf an einer besseren Infrastruktur in den Bereichen Wasser und natürliche Ressourcen. Diese Trends bergen Risiken für einige Infrastrukturanlagen, insbesondere für kohlenstoffintensive Anlagen, aber auch große Chancen, den Bedarf an der Entwicklung neuer Infrastrukturanlagen zu decken. Bei der Bewertung neuer Investitionen und der Entwicklung von Vermögensverwaltungsstrategien für bestehende Anlagen ist es von entscheidender Bedeutung, dass langfristige Nachhaltigkeitsfaktoren und -pläne eingeführt werden. Die Umsetzung dieser Nachhaltigkeitspläne verringert das Risiko, dass Vermögenswerte wertlos werden. Darüber hinaus ist dieser Sektor auch anfällig für Marktrisikofaktoren wie höhere Zinssätze, die typischerweise Gegenwind für die Bewertung von Investitionen mit langer Laufzeit wie Infrastrukturanlagen verursachen. Ein wesentliches Merkmal von Kerninfrastrukturanlagen ist die Inflationsresistenz, die sich aus im Voraus ausgehandelten Ertragsverträgen oder einer regulatorischen Preisformel mit Inflationsindexierung ergibt, die in bestimmten Zeiträumen auf der Grundlage der vorherrschenden Inflationsraten eingebaute Aufschläge vorsieht. Aus Sicht des Unternehmens besteht das Hauptrisiko in der Anlageklasse Infrastruktur darin, dass Vermögenswerte „stranden“, was zu einer Abwertung der Vermögenswerte führen und somit die Gebühreneinnahmen insgesamt und den Ruf des Unternehmens negativ beeinflussen könnte.

Chancen: Ein Teilsektor der Infrastruktur, der nachgefragt wird, sind Rechenzentren. Dies wird durch KI und den Bedarf an höherer Rechenleistung vorangetrieben. Dieser Trend wird voraussichtlich noch einige Jahre anhalten, da KI immer stärker in Geschäftsprozesse und das Unternehmen integriert wird. Die Inflation ist in den letzten Jahren zurückgegangen, aber die höheren relativen Zinssätze bleiben bestehen. Dies wirkt sich auf verschiedene Weise auf den Infrastruktursektor aus. Wie oben erläutert, sind solche Anlagen jedoch aufgrund der langen Laufzeit von Infrastrukturinvestitionen und der Preisgestaltung von Verträgen mit eingebauter Inflationsindexierung inflationsresistent und daher mit der Inflation korreliert, was eine natürliche Absicherung für Anleger darstellt. Dies hat dazu geführt, dass sich die Bewertungen solcher Infrastrukturanlagen im Allgemeinen gut gehalten haben. Die Stabilität der Performance und der Anlagerenditen kann die Attraktivität des Teilsektors Infrastruktur für Investoren steigern, was zu Höheren als den erwarteten Verwaltungs- und Leistungsgebühren für das Unternehmen führen könnte.

Re-Infra-Markt

Risiken: Re-Infra als Konvergenz von Immobilien- und Infrastruktursektoren wird ähnlichen makroökonomischen und Marktrisikofaktoren ausgesetzt sein wie Immobilien und Infrastruktur. Re-Infra wird sich jedoch wahrscheinlich auf Bereiche mit erheblichem Wachstum konzentrieren, die von den DUEL-Megatrends in Bereichen wie der Entwicklung von Rechenzentren und Dekarbonisierungslösungen für die gebaute Umwelt angetrieben werden, die einen erheblichen laufenden Kapitalbedarf haben werden, was das Interesse der Anleger an den Re-Infra-Produkten des Unternehmens wahrscheinlich steigern wird. Die Nichterfüllung der Mittelbeschaffung und der damit verbundenen Geschäftsaktivitäten könnte jedoch zu einer negativen Entwicklung bei solchen Investitionen führen. Außerdem sind die Zinssenkungen mit den Zinsrisiken verbunden, die auch die Schwankungen der Vermögenspreise auf dem Markt beeinflussen. So könnte das Risiko, dass die Zinssenkungen geringer ausfallen als erwartet, die Attraktivität solcher Investitionen beeinträchtigen. Aus Unternehmenssicht würde dies das Risiko bergen, dass die Nachfrage nach diesen Vermögenswerten und Investitionen sinkt, was zu einer negativen Abweichung der Erträge und der Planung des Unternehmens von den mittelfristigen Zielen führen könnte.

Chancen: Wie bereits erwähnt, wird erwartet, dass sich Re-Infra auf Wachstumsbereiche wie die Entwicklung von Rechenzentren, Dekarbonisierungslösungen wie Solardächer und Batteriespeicher sowie das Aufladen von Elektrofahrzeugen an Immobilienstandorten konzentrieren wird. Die erwartete Nachfrage nach diesen Lösungen ist weltweit sehr groß. So hat sich beispielsweise die Nachfrage nach Rechenzentren durch den Aufstieg von künstlicher Intelligenz (AI) und Quantencomputing verstärkt. Da diese Investitionen typischerweise Infrastruktureigenschaften aufweisen, wird dies ein gewisses Engagement in inflationsgebundenen Cashflows beinhalten, so dass sie in einem Szenario profitieren werden, in dem die Inflation länger höher bleibt. Dies könnte zu einem stärkeren Interesse der Anleger an diesen Produkten und zu einem positiven Bewertungsdruck führen, der zu höheren als den erwarteten Gebühreneinnahmen insgesamt und Umsatzzielen für das Unternehmen führen könnte.

7.2.2 Strategische, betriebliche und rechtliche Risiken und Chancen

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

PATRIZIA verfolgt verschiedene Risiken unter dem Dach strategischer, operativer und rechtlicher Risiken, einschließlich, aber nicht beschränkt auf organisatorische, Prozess-, IT-, Personal-, strategische sowie rechtliche und Compliance-Risiken, die im Folgenden näher beschrieben werden.

Allgemeine operationelle Risiken des Geschäftsmodells: 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 Konzernergebnis.

Transaktionsgebühren und leistungsabhängige Gebühren fallen hauptsächlich beim Erwerb oder Verkauf von Real Assets oder bei der Auflegung/Auflösung von Fondsstrukturen an. Verwaltungsgebühren hängen in erster Linie von der Höhe der verwalteten Vermögenswerte, dem Nettoinventarwert der verwalteten Fonds oder dem Umfang der im Auftrag von Kunden durchgeführten Serviceentwicklungen ab. Ein herausforderndes Marktumfeld, wie die makroökonomischen Bedingungen und das Wiederaufleben der Inflation und der Zinserhöhungen, wie in den Marktchancen und -risiken in Kapitel 7.2.1 erläutert, könnte zu einem niedrigeren Niveau der verwalteten Vermögenswerte sowie zu einer geringeren Kundenaktivität und damit zu einem geringeren Erwerb und Verkauf von Real Assets innerhalb der verwalteten Fonds führen. Dies kann erhebliche Auswirkungen auf die Höhe der Verwaltungsgebühren, Transaktionsgebühren und leistungsabhängigen Gebühren haben, die in einem Geschäftsjahr generiert werden. Die folgenden Risiken werden unter dem Gesichtspunkt der operationellen Risiken näher beschrieben und könnten überwiegend das Unternehmen betreffen.

Operationelle Risiken in Organisations- und Geschäftsprozessen: Darunter versteht man das Risiko, dass Geschäftsprozesse unzureichend oder fehlerhaft ausgeführt werden, was auf unzureichende oder fehlerhafte interne Prozesse und Systeme zurückzuführen ist. PATRIZIA begegnet operationellen Risiken mit Organisationsstrukturen, Verfahrensanweisungen und Prozessdokumentationen. Um Risiken zu minimieren, überprüft PATRIZIA kontinuierlich Prozesse, Systeme und Kontrollmechanismen. Prozesse, die überwiegend manuell ablaufen, werden systematisch analysiert, um den Automatisierungsgrad zu erhöhen und die eingebetteten Kontrollen zu verbessern. Dieses Risiko könnte administrative Risiken in Bezug auf die Fondsverwaltung, die Buchhaltung, den Vertrieb, das Berichtswesen und die aufsichtsrechtliche Berichterstattung umfassen, die zu Betriebsstörungen führen und sich auf andere Betriebskosten in einem Geschäftsjahr auswirken könnten.

Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts und anderer immaterieller Vermögenswerte: Der Geschäfts- oder Firmenwert und andere immaterielle Vermögenswerte sind Teil der operativen Risiken und werden bei PATRIZIA mindestens einmal jährlich auf ihre Werthaltigkeit überprüft. Die Bestimmung des erzielbaren Betrags im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung erfordert Schätzungen, die subjektive Beurteilungen und Annahmen durch das Management notwendig machen. Diese Schätzungen und Annahmen können zu erheblichen Abweichungen von den ausgewiesenen Beträgen führen, wenn sich die zugrunde liegenden Umstände verändern. Der im Rahmen früherer Transaktionen erworbene Geschäfts- oder Firmenwert stellt einen wesentlichen Teil der Vermögenswerte der PATRIZIA dar. Wertminderungen von Geschäfts- oder Firmenwerten und anderen immateriellen Vermögenswerten können zur Erfassung von Abschreibungen führen, die jedoch nicht zu Mittelabflüssen führen. 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 weiterhin zunehmend. Hauptgründe dafür sind die allgemeine politische Lage und die militärischen Krisen, aber auch die zunehmende Professionalisierung und Automatisierung der Angriffsmöglichkeiten. In diesem Kontext ist ein deutlicher Anstieg der Zahl von Phishing-Versuchen, Spam-E-Mails und Imitationsangriffen über alle möglichen Kommunikationskanäle zu verzeichnen. Cyberkriminalität und 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 und Schulungen zur Sensibilisierung der Mitarbeiter (z.B. zu Themen wie Phishing, Social Engineering oder CEO Fraud – aber auch zu den Anforderungen der Datenschutz-Grundverordnung, DSGVO) 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.

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

Um Verlust von Unternehmensdaten vorzubeugen und die Zuverlässigkeit des IT-Betriebes zu gewährleisten, werden regelmäßig Datensicherungen durchgeführt. Jährliche Notfalltests mit wechselnden Schwerpunkten sollen sicherstellen, dass im Krisenfall Organisation und Technik ineinandergreifen und Systeme und Daten entsprechend den Service-Levels wieder zur Verfügung gestellt werden können. Die beschriebenen Maßnahmen haben sich als wirksam erwiesen.

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

Personal

Risiken: Wenn es nicht gelingt, wichtige Mitarbeiter zu halten oder zu rekrutieren, würde der Konzern Gefahr laufen, Marktkenntnisse zu verlieren und ihre Wettbewerbsposition zu gefährden. Im Rahmen der Betrachtung des operationellen Risikos arbeitet das Personalwesen ständig mit dem Senior Leadership Team des Konzerns zusammen, um sicherzustellen, dass die Personalstrategien und -prozesse die Erfüllung der Anforderungen der Geschäftsziele des Konzerns ausreichend unterstützen. Diese Unterstützung erfolgt in der Regel – um nur einige Beispiele zu nennen – durch:

- Nachfolgeplanung
- Entwicklung und Aufrechterhaltung der entscheidenden Kompetenzen für die gesamte PATRIZIA Organisation, z.B. durch die kontinuierliche Identifizierung und Einstellung neuer Talente, organisatorische Umstrukturierung, jährliche Budgetierung und Gehaltsüberprüfung
- Aufbau von Führungsqualitäten, z.B. durch Veranstaltungen für das Führungsteam vor Ort, Rotationsprogramme für junge Fachkräfte und qualitative/kulturelle Zielsetzungen
- Einhaltung von Gesetzen und rechtlichen Vorgaben, wie z.B. die Einhaltung der sich entwickelnden Arbeitsgesetze und Beschäftigungsvorschriften, um die Risiken rechtlicher Verpflichtungen zu mindern
- Mitarbeiterengagement und -bindung, z.B. durch die Einführung robuster Feedback-Mechanismen und das Angebot maßgeschneiderter Entwicklungsprogramme, um Fluktuationsrisiken entgegenzuwirken und die Ausrichtung auf die strategischen Ziele des Unternehmens sicherzustellen.

Chancen: Es wird immer Möglichkeiten geben, die Personalarbeit weiter zu verbessern, um die geschäftlichen Ambitionen und die Personalagenda von PATRIZIA zu unterstützen, und das Unternehmen wird diese Chancen gezielt nutzen. Die Stärkung der Nachfolgeplanung kann eine größere Kontinuität in der Führung sicherstellen, während die Verbesserung der Qualifikationsentwicklung und die Akquisition von Talenten den sich entwickelnden Geschäftsanforderungen Rechnung tragen kann. Der fortgesetzte Aufbau einer Unternehmenskultur bietet die Chance, die Zusammenarbeit und die Integration zu fördern, und proaktive Compliance-Bemühungen können aufkommende rechtliche Risiken mindern. Die Förderung des Mitarbeiterengagements durch maßgeschneiderte Entwicklungsprogramme und robuste Feedbacksysteme kann die Fluktuation verringern und die Ausrichtung auf strategische Ziele vorantreiben. Darüber hinaus bietet die Optimierung der Personalprozesse und der Dokumentation die Möglichkeit, die Effizienz und das Risikomanagement kontinuierlich zu verbessern.

Strategische Risiken: Strategische Risiken können sich aus Reputationsfaktoren, der Fähigkeit von PATRIZIA, für die Branche relevante Megatrends zu erkennen, politischen Entscheidungen oder Veränderungen der regulatorischen Rahmenbedingungen ergeben. Sie können auch Transitionsrisiken sein, bei denen es sich um geschäftsbezogene Risiken handelt, die z.B. gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen hin zu einer kohlenstoffarmen und klimafreundlicheren Zukunft folgen (siehe auch Kapitel 7.4). Strategische Risiken können dazu führen, dass wichtige Ziele für Leistungsindikatoren wie EBITDA, EBITDA Marge oder das Niveau der Assets unter Management nicht erreicht werden. Im Laufe des Jahres wird die Umsetzung der Geschäftsstrategie regelmäßig überwacht, um die Leistung anhand der strategischen Ziele zu bewerten und sicherzustellen, dass PATRIZIA auf dem richtigen Weg bleibt, um die Ziele in einem sich verändernden Marktumfeld zu erreichen.

Strategische Chancen: PATRIZIA hat im Jahr 2024 ihre angepasste Unternehmensstrategie veröffentlicht und will bis 2030 zu einem smart Real Assets Player mit einem AUM-Volumen von 100 Mrd. EUR werden, indem sie ihre starke Position in Deutschland nutzt und ihr Wachstum international in fünf wichtigen Wachstumsbereichen beschleunigt: Living, Value-add Strategies, Re-Infra & Smart City Solutions, European Infrastructure und die unabhängige Advantage Investment Partners Plattform. Dies ist eine Chance für PATRIZIA, da sie ihre starke Position in Deutschland mit attraktiven Real-Asset-Angeboten ausbauen und international weiterwachsen will, mit einem Fokus auf ihre großen, skalierbaren diskretionären Flagship-Funds in den Bereichen Immobilien und Infrastruktur sowie der Schaffung einer neuen „Re-Infra“-Assetklasse, die beide Bereiche kombiniert.

Co-Investments und Warehousing: Über Co-Investments und temporäres Warehousing beteiligt sich PATRIZIA mit eigenem Kapital an Fonds bzw. bestimmten Vermögenswerten. Dies ist einerseits ein wichtiger Faktor 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 größte Bilanzposition 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 Warehousing unterliegen Bewertungsrisiken und können durch die Wertveränderung des zugrunde liegenden Portfolios positiv/negativ beeinflusst werden. 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.

Rechtliche Risiken: Die regulierten Rechtssubjekte 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 können etwaige Rechtsrisiken minimiert werden. Für potenzielle Verluste aus schwebenden Verfahren wurden angemessene Rückstellungen gebildet, so dass negative Auswirkungen auf die Bilanz minimiert werden. Gravierende Rechtsrisiken, die für die zukünftige Entwicklung des Unternehmens wesentlich wären, sind gegenwärtig nicht erkennbar.

Compliance Risiken: Die regulierten Rechtssubjekte der PATRIZIA sind in einem stark regulierten Umfeld tätig, das Compliance-Risiken birgt. Sie sind potenziell Rechtsstreitigkeiten, Haftungs- und anderen Kosten ausgesetzt, deren Höhe erheblich und schwer abzuschätzen sein kann, sowie rechtlichen und regulatorischen Sanktionen und Reputationsschäden. Um diese Risiken zu mindern, lässt sich PATRIZIA von lokalen Rechtsexperten bei regulatorischen Änderungen beraten und unterhält ein robustes Compliance-Management-System. Compliance-Risiken können sich aus der Nichteinhaltung von Anforderungen aus Gesetzen und Vorschriften ergeben. PATRIZIA hat verstärkte Compliance-Maßnahmen ergriffen, um Compliance-Risiken zu begegnen. Dazu gehören spezielle Compliance-Teams, regelmäßige Prüfungen und Bewertungen, Mitarbeiterschulungen und ein umfassendes Berichtswesen.

Compliance Chancen: Auf der Chancenseite stärkt das strenge Compliance-Regelwerk, das PATRIZIA implementiert hat, das Vertrauen von Investoren, Aufsichtsbehörden und Geschäftspartnern. Durch die Verankerung von Compliance in der Unternehmenskultur positioniert sich PATRIZIA als verantwortungsbewusste und zuverlässiges Unternehmen in der Immobilien- und Infrastrukturbranche. Diese Reputation unterstützt das langfristige Wachstum, erleichtert die behördlichen Genehmigungen und zieht gleichgesinnte Investoren an. Darüber hinaus entsprechen die proaktiven Compliance-Maßnahmen den allgemeinen Trends in den Bereichen Corporate Governance und Nachhaltigkeit und unterstützen die Wettbewerbspositionierung. Die Einhaltung der lizenzspezifischen Verpflichtungen gewährleistet die operative Kontinuität und schützt das Ansehen der PATRIZIA in regulierten Märkten.

Steuerliche Risiken: Aufgrund von möglichen Unsicherheiten in der steuerrechtlichen Beurteilung von Geschäftsvorfällen bestehen für die Gesellschaften des PATRIZIA Konzerns steuerliche Risiken. Im Bedarfsfall sind daher Stellungnahmen externer Steuerberatungskanzleien eingeholt worden, um die steuerrechtliche Beurteilung der relevanten Sachverhalte zu bestätigen. Aus Unternehmenssicht könnte dieses Risiko die Kosten- und Budgetplanung und damit die Ergebnis- und Ertragsplanung des Unternehmens beeinflussen.

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. Aus Sicht des Unternehmens könnte dieses Risiko die Kostenplanung und den Ruf des Unternehmens beeinträchtigen.

7.2.3 Finanzwirtschaftliche Risiken und Chancen

PATRIZIA verfolgt verschiedene Risiken unter dem Dach der finanziellen Risiken, einschließlich, aber nicht beschränkt auf marktbedingte Elemente wie Zinssätze, Wechselkurse, Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken, die im Folgenden mit den Chancen näher beschrieben werden.

Zinssätze

Risiken: Dies betrifft refinanzierungsbezogene Themen. Ein Unternehmen muss möglicherweise während seiner Laufzeit Kreditfazilitäten refinanzieren. In solchen Fällen würden sich die Szenarien anhaltend hoher oder steigender Zinssätze sowohl auf die Fremdkapitalkosten für die Refinanzierung der PATRIZIA auf Konzernebene als auch auf die von ihr verwalteten Fonds auswirken. Zinsänderungsrisiken werden durch die Vereinbarung fester Zinssätze für alle bestehenden Finanzverbindlichkeiten auf Unternehmensebene (z.B. für das Schuldscheindarlehen des Konzerns) und durch ein aktives Liquiditäts- und Zinsmanagement für Fonds vermieden bzw. minimiert.

Chancen: Mögliche positive Auswirkungen auf unsere Konzern-Einlagen durch höhere Zinsen. Dank PATRIZIAs breiten Bankennetzwerks hat der Konzern Zugang zu attraktiven, marktgerechten Anlageprodukten.

Wechselkurse

Risiken: Die meisten Tochter- und Objektgesellschaften des Konzerns sind in der Europäischen Währungsunion (Eurozone), ansässig und unterliegen daher keinen Währungsrisiken. 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 Konzern-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.

Chancen: Die geografische Diversifikation von PATRIZIA in Märkten außerhalb der Eurozone bietet zahlreiche Chancen im Zusammenhang mit dem Währungs-Exposure des Unternehmens. Durch die Streuung ihrer Währungspositionen kann PATRIZIA das Risiko einer einseitigen Abhängigkeit vom Euro verringern und gleichzeitig von positiven Wechselkursbewegungen in verschiedenen Regionen profitieren. Eine diversifizierte Währungsreserve aus internationalen Währungen könnte stabilisierend auf die Gesamtbilanz des Unternehmens wirken und die finanzielle Widerstandsfähigkeit stärken.

Finanzierungen

Risiken: Dies umfasst mehrere Risikokategorien, die PATRIZIA unter dem Dach des Finanzierungs- und Kreditrisikos betrachtet, insbesondere Fremdfinanzierungs- und Darlehensrisiken, die auch mit Warehousing und den strategischen Co-Investments des Unternehmens zusammenhängen. Aufgrund der nach wie vor soliden Bilanzstruktur und der guten Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung ist eine Fremdfinanzierung auf Konzernebene mit dem Geschäftsmodell der PATRIZIA gut darstellbar. Ein Teil der aktuellen Fremdfinanzierung steht im Zusammenhang mit temporären Warehousing Aktivitäten. Das Risiko, dass PATRIZIA für solche neuen strategischen Investments oder Mergers & Acquisitions-Aktivitäten keinen Zugang zu Fremdkapital hat, wird derzeit als gering eingeschätzt. Zusammen mit den vorhandenen liquiden Mitteln und ihrer Finanzkraft ist PATRIZIA in der Lage auf Kapitalanforderungen neuer Investments zu reagieren. Mögliche strategische Investments werden in der Regel auf Objekt- bzw. Portfolioebene finanziert. In dem bestehenden deutschen Schulscheindarlehen ist ein Eigenkapital-Covenant vereinbart, dessen Einhaltung laufend überwacht wird. Für die Objekt- und Portfoliofinanzierungen der gemanagten Fondsstrukturen wurden teilweise Covenants in den Kreditverträgen vereinbart, deren Einhaltung ebenfalls laufend überwacht wird. Aufgrund der vertraglichen Ausgestaltung der Verträge sieht das Unternehmen keine unmittelbaren Risiken für PATRIZIA aus diesen Kennzahlen.

Chancen: Durch ihr umfangreiches Netzwerk an nationalen und internationalen Banken hat PATRIZIA Zugang zu einer breiten Palette an Fremdkapitalprodukten auf Unternehmensebene am Markt. Darüber hinaus hat die erfolgreiche Platzierung des Schulscheindarlehens im Jahr 2017 gezeigt, dass PATRIZIA auch an Fremdkapitalmärkten als attraktiver Partner gesehen wird. Der größte Teil des Schulscheindarlehens ist inzwischen zurückgezahlt worden. Daraus könnten sich Chancen ergeben, dass das Unternehmen Finanzierungsoptionen zu attraktiven Konditionen erhält und eine Prolongationsfinanzierung gemäß den Unternehmensplanungen realisiert werden kann.

Liquidität

Risiken: Dieses Risiko bezieht sich speziell auf das Risiko, finanzielle Verpflichtungen auf Unternehmensebene nicht erfüllen zu können, und ist mit der operativen Liquidität und dem Refinanzierungsbedarf verknüpft. Zum 31. Dezember 2024 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 ein mögliches Kontrahentenrisiko zu minimieren, sind die Anlagen der Konzern-Liquidität auf über 40 Finanzinstitute verteilt. Das maximale Anlagevolumen beträgt pro Bank 40 Mio. EUR. Diese Banken müssen mindestens über ein S&P Rating von BBB+ verfügen. Zusätzlich erwartet PATRIZIA weitere Liquiditätsüberschüsse aus dem operativen Geschäft, die fristenkongruent in die 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. Aus Unternehmenssicht führt eine niedrige Liquidität zu verschiedenen anderen Risiken, da das gesamte Geschäft betroffen sein könnte.

Chancen: Bei eventuell entstehenden Liquiditätsengpässen kann PATRIZIA aufgrund der starken Eigenkapitalkraft und der hohen unbelasteten Assets in der Bilanz jederzeit auf den Kapitalmarkt und andere Fremdkapitalprodukte zurückgreifen. Dadurch kann das Unternehmen seinen finanziellen Verpflichtungen nachkommen und Reputationsrisiken auf Unternehmensebene können vermieden werden.

7.2.4 Risiken und Chancen aus den verwalteten Fonds

Die folgenden Risiken werden aus der Perspektive der AIFMs, Assets & Funds und der damit verbundenen strategischen Beteiligungen beschrieben. Diese Risiken können jedoch auch potenzielle Auswirkungen auf die Geschäftsziele der PATRIZIA als Konzern haben. PATRIZIA steuert verschiedene Risiken, die Finanz-, Investitions- und strategische, operative und rechtliche Risiken beinhalten. Diese könnten auch auf Fonds- und Vermögensebene bestehen und mit operativen Risiken, Assets under Management und Risiken im Zusammenhang mit Akquisitionen und Veräußerungen, die im Folgenden zusammen mit den Chancen näher beschrieben werden, stehen.

Operationelle Risiken mit Bezug zum Fondsgeschäft: PATRIZIA erbringt für ihre Kunden eine Reihe unterschiedlicher Dienstleistungen. Damit ist sie potenziell Risiken im Zusammenhang mit Dienstleistungen Dritter und Lieferanten ausgesetzt. Die regulierten Fondsverwaltungstätigkeiten spielen dabei eine wichtige Rolle, da das regulierte Unternehmen sicherstellen muss, dass die für die eigene Geschäftsorganisation geltenden Anforderungen auch von der externen Partei eingehalten werden. Dies könnte auch eine angemessene Auftragsvergabe und laufende Überwachung der ausgelagerten Tätigkeiten beinhalten. Hieraus ergeben sich operationelle Risiken, die sich insbesondere in möglichen Schadensersatzansprüchen des treuhänderisch verwalteten Investmentvermögens, z.B. aufgrund von Managementfehlern, äußern. Die mit dem Fondsmanagement beauftragten juristischen Personen der PATRIZIA sind regelmäßig als Treuhänder tätig und verwalten das angelegte Kundenkapital in ihrem ausschließlichen Interesse und steuern Maßnahmen zur Beherrschung dieser Risiken. Die Rahmenbedingungen für diese Tätigkeiten werden regelmäßig in vertraglichen Vereinbarungen festgelegt. Diese vertraglichen Vereinbarungen werden neu ausgehandelt, wenn die Laufzeit eines Fonds verlängert wird. Dies kann zu einer anderen absoluten Höhe der Verwaltungsgebühren oder zu einer anderen Zusammensetzung der Gebühren führen. Bei größeren Flaggschiff-Fonds können sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen erheblich auf die Gebühreneinnahmen insgesamt auswirken. Weitere Risiken können sich daraus ergeben, dass fondsspezifische Schlüsselmitarbeiter nicht gehalten werden können. Um die Risiken zu minimieren, überprüft PATRIZIA kontinuierlich Richtlinien, Prozesse und Systeme. Operativen Risiken begegnet PATRIZIA mit entsprechenden Organisationsstrukturen, Verfahrensanweisungen und Prozessdokumentationen, so dass bestehende Risiken wirksam begrenzt werden. Diese Risiken könnten sich auf das Fonds- und Asset Management auswirken und haben das Potenzial, Kundenbeziehungen und Transaktionen zu beeinträchtigen und damit den Ertragsstrom des Unternehmens zu beeinflussen.

Operationelle Chancen in Bezug auf das Fondsgeschäft: Eine gut geführte Organisation, die Strategien, Prozesse und Systeme umfasst, kann Chancen eröffnen, wie z.B. eine verbesserte Effizienz und Zuverlässigkeit, die zu einer höheren Kundenzufriedenheit und besseren Kundenbeziehungen führen könnten.

Assets under Management

Risiken: Dieser Abschnitt bezieht sich auf die Marktpreis- und Transaktionsrisiken – einschließlich Erwerb und Veräußerung – die immer dann auftreten können, wenn der Vermögenswert entweder in bestehenden Fonds verwaltet oder planmäßig veräußert wird. Somit bestehen in den von PATRIZIA und ihren AIFM aufgelegten Fondsstrukturen Risiken aus den oben genannten Risiken, die sich auf die gesamten Dienstleistungserträge auswirken können, die vom Wert der verwalteten Immobilien- und Infrastrukturvermögen sowie von den Preisen bei An- und Verkäufen und den von den Fonds erzielten Erträgen und Kapitalrenditen abhängen. Diese unterliegen den Marktrisiken und -chancen im wirtschaftlichen Umfeld, wie in Kapitel 7.2.1 beschrieben. Die Gebühreneinnahmen insgesamt können durch den Wert- und Ertragsrückgang von Sachwerten, Mietausfälle sowie ein reduziertes Transaktionsvolumen in relevanten Märkten negativ beeinflusst werden. PATRIZIA bedient jedoch eine Vielzahl unterschiedlicher Fonds und kann auf ein vielfältiges Spektrum an geeigneten Objekten im In- und Ausland zugreifen und so durch Diversifikation die inhärenten idiosynkratischen Risiken abmildern.

Darüber hinaus ist PATRIZIA als Investment Manager insbesondere für die Verwaltung und Optimierung der Vermögenswerte ihrer Kunden verantwortlich. Unzureichend erbrachte Leistungen könnten zu Unzufriedenheit der Kunden oder finanziellen Schäden bis hin zum Verlust von Mandaten führen und die Ertragslage des Konzerns belasten. PATRIZIA hat ihr Geschäftsmodell darauf ausgerichtet, diese Risiken durch kontinuierliche Kundeninteraktion frühzeitig zu erkennen und durch eine umfassende Überprüfung der Kostenbasis des Unternehmens die finanziellen Auswirkungen einer möglichen Wachstumsdelle zu begrenzen. Außerdem könnten politische Entscheidungen und Unruhen die Geschäftsstrategie oder die Erwartungen der Kunden von PATRIZIA beeinflussen. Die geopolitischen Spannungen in Europa und auf internationaler Ebene haben seit März 2022 zu einem starken Anstieg der Inflation und der Zinssätze geführt, was die Transaktionsaktivität an den Märkten sowohl auf der Kauf- als auch auf der Verkaufsseite erheblich beeinträchtigt hat. Die „Core“-Strategien waren davon besonders betroffen. Diese Risiken könnten sich auf die Gebühren insgesamt und damit auf die Gewinnhöhe des Unternehmens auswirken. Für die „Value-add“-Investoren bieten solche Situationen jedoch Renditechancen und werden im Folgenden beschrieben.

Chancen: PATRIZIA verfügt über geeignete Vehikel für die oben genannten „Value-Add“-Investments, die bereits verfügbar sind oder sich in der Auflegung befinden. Die Assetklasse Infrastruktur ist von den oben beschriebenen Entwicklungen weniger betroffen und bietet aktuell Investitionsmöglichkeiten in Bereichen wie der Energiewende und der Digitalisierung von Städten. Der Ausbau des Privatkundengeschäfts (Privatanleger und Vermögensverwaltung) eröffnet der PATRIZIA neue Geschäftsmöglichkeiten. Dies könnte dazu führen, ein neues Anlegersegment für die PATRIZIA zu gewinnen und die Reputation als smart Real Asset Player im globalen Markt im Sinne der Unternehmensstrategie zu stärken.

An- und Verkauf von Real Assets

Risiken: Dieses Risiko steht im Zusammenhang mit der Durchführung von Investitionen, einschließlich des gesamten Due-Diligence-Prozesses, und ist somit auch mit Transaktionsprozess verbunden. Der Trend der starken Nachfrage nach Immobilien hat sich seit 2022 abgeschwächt. In diesem herausfordernden Marktumfeld besteht das Risiko, dass Immobilienverkäufe nicht zum beabsichtigten Preis realisiert werden können und das Risiko von Abschlägen besteht. Dieses Risiko kann durch andere Faktoren, wie unten beschrieben, noch verstärkt werden. 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. Obwohl sich das europäische Transaktionsvolumen von seinem 10-Jahres-Tief im Jahr 2023 zu erholen begonnen hat, sind die nationalen und internationalen Investoren bei ihren Investitionen auf den europäischen Immobilienmärkten deutlich selektiver und risikoscheuer geworden. Damit bleibt es für PATRIZIA weiterhin anspruchsvoll, geeignete Objekte mit risikoadjustierten Renditen in einem deutlichen selektiveren Markt für ihre Kunden zu erwerben. Diese Risiken könnten sich auf die Investitionen und damit auf die Höhe der Gebühren insgesamt und die Geschäftsplanung auf Unternehmensebene auswirken.

Chancen: Die strategische Weiterentwicklung der PATRIZIA Plattform soll einen zusätzlichen, breiteren Zugang zu attraktiven Investitionsmöglichkeiten schaffen. PATRIZIA soll damit nicht nur europaweit, sondern zunehmend auch international als zuverlässiger und professioneller Partner bei der vertrauensvollen und schnellen Umsetzung von großen Einzel- und Portfolioinvestments wahrgenommen werden. Dies könnte zu einer Vergrößerung der Investorenbasis führen und damit die Umsatzplanung und die Gebühreneinnahmen insgesamt auf Unternehmensebene weiter verbessern.

Einwerben von Eigenkapital, Anteilscheinrückgaben

Risiken: Steigende Zinsen und makroökonomische Entwicklungen sind Herausforderungen für die Immobilienmärkte. Infolgedessen ist die Liquidität insbesondere auf dem Immobilienmarkt seit März 2022 spürbar zurückgegangen und kehrt nur langsam zurück. Wirtschaftliche und geopolitische Unsicherheiten sowie steigende Zinsen führten zu einem schwierigen Umfeld für das Einwerben von Eigenkapital und zu erhöhten Risiken hinsichtlich Anteilscheinrückgaben bei bestehenden Investoren. Letzteres ist im Allgemeinen nicht auf die Fondsleistung zurückzuführen. Es ist das Ergebnis der gesamten Portfolioallokation hin zu Immobilien, die aufgrund der starken Korrektur an den Anleihe- und Aktienmärkten, insbesondere im Jahr 2022, häufig auf oder über dem Zielniveau liegt. Solche Entwicklungen wirken sich auf die Liquiditätssituation sowohl auf der Ebene des Fondsmanagements als auch auf der Ebene des Unternehmens aus. Mit den generell sinkenden Zinssätzen nehmen die Risiken hinsichtlich der Anteilscheinrückgaben jedoch ab. Insgesamt bleiben hohe Portfolioallokationen hin zu Real Assets eine Herausforderung, insbesondere dann, wenn steigende Zinssätze mögliche Leverage-Effekte verringern und sich dadurch gleichzeitig die Attraktivität von festverzinslichen Anlagen erhöht.

Chancen: Mit einer ausgewogeneren Allokation hin zu Immobilien zum Ende des Jahres 2024 interessieren sich mehrere Investoren wieder für Real Assets und insbesondere für Immobilien. In Kombination mit der Bewertungskorrektur, einer Situation, in der einige Fonds mit Anteilscheinrückgaben konfrontiert sind, und einer beträchtlichen Anzahl von Projektentwicklern, die immer noch mit ihren Finanzierungen zu kämpfen haben, ergeben sich attraktive Kaufmöglichkeiten für Investoren/Manager mit fundierten Asset-Management- und Repositionierungsfähigkeiten. Im Vergleich zur Niedrigzinsphase sind die Losgrößen im Allgemeinen kleiner und Wiederaufnahmen mit bestehenden Managern werden bevorzugt. Dies entspricht der Strategie der PATRIZIA und ermöglicht es ihr, ein wichtiger Akteur auf dem Markt zu bleiben.

Für das Geschäft der PATRIZIA in den Anlageklassen Immobilien und Infrastruktur stellt die aktuelle Situation eine Chance dar. Als einer der Marktführer in Europa mit einer breiten Produktpalette ist PATRIZIA gut positioniert, um sich den aktuellen Marktherausforderungen zu stellen und bestehenden sowie neuen Kunden überzeugende Investitionslösungen auf Basis der sich bietenden Chancen zu bieten. Infrastruktur, Wohnen und Logistik sind die von Investoren weltweit gefragten Segmente. Mit mittlerweile mehr als 500 institutionellen Kunden, die über PATRIZIA investieren - von Sparkassen bis zu Versicherungen und von Pensionsfonds bis zu Staatsfonds - wird PATRIZIA davon profitieren. Auf Unternehmensebene könnte sich dadurch die Chance ergeben, weitere Neukunden zu gewinnen und bestehende Kundenbeziehungen zu vertiefen.

Finanzierung (Fund Management)

Risiken: Dieser Teil behandelt die Finanzierungsrisiken im Zusammenhang mit der Fondsverwaltung. 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 2024 war noch wesentlich von den Nachwehen der hohen Zinsen und den gestiegenen Inflationsraten sowie von höheren regulatorischen Anforderungen an die Finanzierungspartner geprägt. Dies hat sich sowohl in erhöhten Liquiditätskosten und einem Anstieg der Nettomargen der Finanzierungspartner niedergeschlagen. 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 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 negativ beeinträchtigen und die Risiken im Zusammenhang mit der Liquidität innerhalb der Fonds erhöhen. Ein weiterhin schwaches Marktumfeld könnte sich auf das Einwerben von Kapital 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.

Chancen: Durch das sehr große und gute Netzwerk zu über 250 nationalen und internationalen Banken kann PATRIZIA für ihre Fonds aus einer großen Anzahl an Finanzierungspartnern die „best in class“ Finanzierung identifizieren. Neben den traditionellen Banken findet ein regelmäßiger Austausch mit alternativen Finanzierungspartnern (Kreditfonds, Mezzanine-Kreditgebern, etc.) statt, so dass PATRIZIA eine gute Sicht auf alle Fremdkapitalprodukte besitzt und diese bei Bedarf in Anspruch nehmen könnte. Durch den aktiven Austausch mit den Finanzierungspartnern ist PATRIZIA stets über aktuelle Marktveränderungen und Trends informiert.

Bewertungsrisiken: Der Wert der verwalteten Immobilien- und Infrastrukturportfolien 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 Höhe der verwalteten Vermögenswerte auswirken kann. PATRIZIA ergreift Maßnahmen des aktiven Asset- und Fondsmanagements zur Minderung und Steuerung identifizierter Risiken aber auch zur Ergriffung von sich bietenden Chancen. Dieses Risiko könnte zu einem Rückgang der Marktwerte auf der Ebene der Vermögenswerte führen, was auch die Einnahmen aus den Verwaltungsgebühren des Unternehmens beeinträchtigen könnte.

7.3 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 relevante 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.

In den letzten Jahren hat PATRIZIA Angaben zur Nachhaltigkeit in Übereinstimmung mit der Non-Financial Reporting Directive (NFRD) veröffentlicht, die Empfehlungen zu klimabezogenen Risiken und Chancen in Anlehnung an die Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) enthielt. In diesem Berichtsjahr hat PATRIZIA in teilweiser Anwendung der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) berichtet.

PATRIZIA hat eine doppelte Wesentlichkeitsprüfung (DMA) durchgeführt, um die Auswirkungen, Risiken und Chancen der wesentlichen Themen zu ermitteln und die abschwächenden Maßnahmen, Ziele und Richtlinien in die Nichtfinanziellen Konzernerkklärung aufzunehmen. Einen Überblick über die Auswirkungen, Risiken und Chancen für jedes der neun durch die DMA identifizierten wesentlichen Themen finden Sie in der Tabelle ESRS 2 SBM-3 des 4. Kapitels Nichtfinanzielle Konzernerkklärung.

ESG-Risiken: Dies bezieht sich auf Risiken, die sich aus ESG-Themen ergeben, die den Marktwert der Anlagen auf Fondsebene beeinflussen können: z.B. physische Klimarisiken, die bestimmten Investitionen aufgrund der Exposition gegenüber extremen Wetterereignissen schaden können. Übergangsrisiken können sich auf Vermögenswerte auswirken (z.B. niedrigere Bewertungen aufgrund höherer CO₂-Preise für Gebäude mit unzureichender Isolierung). Zu den wesentlichen Themen der Nichtfinanziellen Konzernerkklärung und den entsprechenden ESG-Risiken, die im Rahmen des DMA identifiziert wurden, gehören nicht nur Klimawandel, Umweltverschmutzung, Wasserressourcen, Biodiversität, Ökosysteme, Kreislaufwirtschaft und Ressourcennutzung für den Umweltbereich sowie die Belegschaft des Unternehmens, die Belegschaft in der Wertschöpfungskette, betroffene Gemeinschaften, Verbraucher und Endnutzer für den sozialen Bereich und das Geschäftsgebaren im Bereich Governance. Vermögenswerte, die erheblich von ESG-Themen wie Klimawandel, Ressourcennutzung oder Arbeitsbedingungen usw. betroffen sind, könnten für Anleger weniger attraktiv werden, was sich negativ auf den Vermögenswert und damit auf die strategischen Anlageziele auf Unternehmensebene auswirken würde.

Während der vorübergehenden Haltedauer von nicht-strategischen Co-Investments und Warehousing wird eine fortlaufende Due-Diligence-Prüfung durchgeführt, einschließlich der internen Berichterstattung über die damit verbundenen Risiken und des Engagements bei den Gesellschaften bzw. Vermögenswerten, in die investiert wird, wie z.B. die Überwachung durch einen umfassenden Fragebogen zur Nachhaltigkeitsprüfung. ESG-Risiken und Strategien zur Risikominderung werden im Rahmen regelmäßiger Fondsüberprüfungen systematisch überprüft und in Frage gestellt. Dieses Risiko könnte sich auf die Höhe der Transaktionen und der Gebühreneinnahmen auswirken, und die Risiken könnten sich auf den Ruf und die Marktpositionierung des Unternehmens beziehen.

ESG-Chancen: Die oben genannte DMA-Bewertung spielt auch eine wichtige Rolle bei der Identifizierung von ESG-Chancen für einige der wesentlichen Themen innerhalb der Nichtfinanziellen Konzernklärung. Die wesentlichen Themen mit ESG-Chancen sind - Klimawandel, Kreislaufwirtschaft und Ressourcennutzung, Mitarbeiter in der Wertschöpfungskette, Mitarbeiter des Unternehmens, betroffene Gemeinschaften, Verbraucher und Endverbraucher sowie Geschäftsverhalten. Die Chancen, die sich aus diesen ESG-Themen ergeben, könnten positive Vermögenstransaktionen und -verkäufe festigen, das Reputations- oder Rechtsrisiko auf Unternehmensebene verringern und einen Mehrwert für Anleger schaffen.

Weitere Informationen zu den Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen für jedes wesentliche Thema sind in der Nichtfinanziellen Konzernklärung zu finden. In jedem der ESRS-Kapitel werden die relevanten Richtlinien, Maßnahmen und Ziele zur Risikominderung und Chancenverbesserung offengelegt.

7.4 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, 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 des Unternehmens ist definiert als das maximale Risikopotenzial, das nach Auffassung des Unternehmens, bei Eintritt die Refinanzierung des Unternehmens 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 Grenze für die Risikotoleranz definiert, die ebenso als theoretisches Ausfallrisiko ausgedrückt und unterhalb der Risikotragfähigkeitsobergrenze angesetzt ist. Im Rahmen der Risikotragfähigkeitsrechnung werden schließlich die potenziellen Auswirkungen bestehender Risiken auf das theoretische Ausfallrisiko ermittelt und der Risikotoleranz und der Risikotragfähigkeit gegenübergestellt.

Zum Jahresende 2024 wurden insgesamt keine wesentlichen Risikopotenziale identifiziert, die die Risikotoleranz und damit auch die Risikotragfähigkeit des Unternehmens übersteigen würden. Die ermittelte theoretische Ausfallwahrscheinlichkeit liegt innerhalb der definierten Grenzen zur Risikotragfähigkeit. Die Wahrscheinlichkeit bestandsgefährdender Risiken wird als gering eingeschätzt. Dennoch hat sich die Risikosituation insgesamt (gegenüber der Einschätzung zum 31. Dezember 2023) verschlechtert, insbesondere aufgrund der anhaltenden Unsicherheit auf dem Transaktionsmarkt und der Bewertungsrisiken aus temporär konsolidierten Fonds und Vermögenswerten. Auf Basis der verfügbaren Informationen und der mittelfristigen Planung für entscheidende Investments besteht zum 31. Dezember 2024 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 Client Division (verantwortlich für Fundraising und die Betreuung der Kunden) entwickelt neue Produkte und Investitionsstrukturen für Kunden. Strategische Wachstumschancen werden vom Group Executive Committee der PATRIZIA SE und dem Strategic Investments Team identifiziert und systematisch weiterverfolgt. Darüber hinaus werden Chancen in den DUEL-Megatrends (Digital Transition, Urban Transition, Energy Transition and Living Transition) gesehen, die gleichermaßen verfolgt werden, um ein kontinuierliches Wachstum und eine strategische Entwicklung sowie eine kontinuierliche operative Optimierung zu gewährleisten.

8 Prognosebericht

8.1 Erwartete Entwicklung der Ertragslage und Prämissen zur Zielerreichung 2025 Konzern allgemein

PATRIZIA betrachtet das Geschäftsjahr 2025 als wegweisend für die Erreichung des langfristigen Wachstumsziels von mehr als 100 Mrd. EUR Assets under Management in 2030. Aufgrund der abnehmenden wirtschaftlichen Herausforderungen und graduell gesunkener Zinsen, erwartet die Gesellschaft den Eintritt in einen neuen Investitionszyklus mit einer spürbaren Belebung im Fundraising für Investitionen in Immobilien und Infrastruktur.

Entsprechend prognostiziert PATRIZIA eine allmähliche Verbesserung der Kundenaktivität mit einer stärkeren Investitionsbereitschaft in Real Assets in der zweiten Jahreshälfte 2025. Der Bewertungsdruck auf Real Assets – insbesondere im Immobiliensektor – dürfte sich verlangsamen und nachlassen. Insgesamt erwartet die Gesellschaft für 2025 eine weitere Stabilisierung. Zudem sollte sich der Eintritt in ein niedrigeres Zinsumfeld positiv auf das Risiko-Ertrags-Verhältnis für ihre Kunden auswirken und somit zu einer Belebung der Aktivitäten auf den Transaktionsmärkten führen.

PATRIZIA wird auch in 2025 Marktchancen für ihre institutionellen, semiprofessionellen und privaten Investoren in Form von attraktiven Immobilien- und Infrastrukturfondsprodukten erfolgreich nutzen. Auf dieser Basis erwartet PATRIZIA für das Geschäftsjahr 2025 ein leichtes Wachstum der Assets under Management (AUM) mit entsprechend positivem Einfluss auf die wiederkehrenden Verwaltungsgebühren. PATRIZIA erwartet, dass die Assets under Management zum Jahresende 2025 in einer Bandbreite zwischen 58,0 – 62,0 Mrd. EUR liegen werden.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird ein EBITDA in einer Bandbreite von 40,0 – 60,0 Mio. EUR erwartet. Im Vergleich zum EBITDA des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 46,5 Mio. EUR prognostiziert die Gesellschaft eine verbesserte Ertragslage im Kerngeschäft. Das Unternehmen beabsichtigt, dies durch eine schrittweise Erhöhung der Gebühreneinnahmen insgesamt und weitere Effizienzmaßnahmen zu erreichen. Während das Ergebnis im Geschäftsjahr 2024 signifikant durch nicht wiederkehrende Effekte positiv beeinflusst wurde, enthält der Ausblick keine signifikanten Sondereffekte aus Reorganisationsaufwendungen (2024: 13,5 Mio. EUR) und sonstigen betrieblichen Erträgen (2024: 43,6 Mio. EUR).

Die Gesellschaft hat sich das langfristige Ziel gesetzt die wiederkehrende Profitabilität zu steigern und fokussiert sich im Jahr 2025 auf die Steigerung der Kosteneffizienz auf Basis von strikter Kostendisziplin und einer weiteren Verbesserung der internen Prozesseffizienz.

Die EBITDA-Marge wird entsprechend in einer Bandbreite von 15,2 – 20,8% (2024: 17,5%) im Geschäftsjahr 2025 erwartet.

Die Details der Prognose für das Geschäftsjahr 2025 ergeben sich aus der folgenden Tabelle.

Prognose für das Geschäftsjahr 2025

		2023 ¹	2024	Prognose 2025
Assets under Management	Mrd. EUR	57,3	56,4	58,0 – 62,0
EBITDA	Mio. EUR	42,1	46,5	40,0 – 60,0
EBITDA Marge	%	13,2	17,5	15,2 – 20,8

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

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

8.2 Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

Aktuell erwartet PATRIZIA keine signifikanten Veränderungen in der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft und des Konzerns im Jahr 2025. PATRIZIA erwartet auch im Jahr 2025 über ausreichend liquide Mittel zu verfügen.

8.3 Dividendenpolitik

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2024 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 168,9 Mio. EUR zur Auszahlung einer Dividende in Höhe von 0,35 EUR je Aktie zu nutzen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Dies ist die siebte Dividendenerhöhung in Folge, was einem Wachstum der Dividende je Aktie um 2,9% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

PATRIZIA 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.

8.4 Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2025

Beginn eines neuen Investitionszyklus im Geschäftsjahr 2025

PATRIZIA betrachtet das Geschäftsjahr 2025 als wegweisend für die Erreichung des langfristigen Wachstumsziels von mehr als 100 Mrd. EUR Assets under Management in 2030. Aufgrund der abnehmenden wirtschaftlichen Herausforderungen und graduell gesunkenen Zinsen, erwartet die Gesellschaft den Eintritt in einen neuen Investitionszyklus mit einer spürbaren Belebung im Fundraising für Investitionen in Immobilien und Infrastruktur.

Entsprechend prognostiziert PATRIZIA eine allmähliche Verbesserung der Kundenaktivität mit einer stärkeren Investitionsbereitschaft in Real Assets in der zweiten Jahreshälfte 2025. Der Bewertungsdruck auf Real Assets dürfte sich verlangsamen und nachlassen. Insgesamt erwartet die Gesellschaft für 2025 eine weitere Stabilisierung. Zudem sollte sich der Eintritt in ein niedrigeres Zinsumfeld positiv auf das Risiko-Ertrags-Verhältnis für ihre Kunden auswirken und somit zu einer Belebung der Aktivitäten auf den Transaktionsmärkten führen.

PATRIZIA wird auch in 2025 Marktchancen für ihre institutionellen, semiprofessionellen und privaten Investoren in Form von attraktiven Immobilien- und Infrastrukturfondsprodukten erfolgreich nutzen.

Die Prognose für 2025 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 7. April 2025

Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE

Dr. Asoka Wöhrmann
CEO

Martin Praum
CFO

James Muir
Head of Investment Division

Dr. Konrad Finkenzeller
Head of Client Division

Wolfgang Egger
Founder

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

Konzernabschluss

Bilanz

zum 31. Dezember 2024

Aktiva

Tsd. EUR	31.12.2024	31.12.2023 ¹	01.01.2023 ¹
A. Langfristiges Vermögen			
Geschäfts- oder Firmenwert	265.879	264.355	264.808
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	78.473	89.320	107.134
Software	5.059	6.725	8.080
Nutzungsrechte	43.379	51.296	26.715
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	275.413	246.481	1.892
Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.833	14.580	9.721
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	3.132	40.412	6.545
Beteiligungen	657.718	594.686	664.612
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	9.008	10.203	6.773
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)	19.585	41.146	21.421
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	1.321	2.281	3.497
Latente Steuern	11.615	7.630	8.341
Summe langfristiges Vermögen	1.397.416	1.369.115	1.129.540
B. Kurzfristiges Vermögen			
Vorräte	281	281	159.781
Wertpapiere	0	0	29.602
Kurzfristige Finanzderivate	0	0	444
Kurzfristige Steueransprüche	27.012	21.091	29.312
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	149.835	150.202	225.024
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	5.640	5.871	6.208
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	149.359	340.181	349.518
Summe kurzfristiges Vermögen	332.128	517.626	799.888
Bilanzsumme	1.729.543	1.886.740	1.929.428

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Bilanz

zum 31. Dezember 2024

Passiva

Tsd. EUR	31.12.2024	31.12.2023 ¹	01.01.2023 ¹
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	86.229	85.844	86.175
Kapitalrücklage	83.534	78.930	81.263
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	505	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	2.346	-1.439	-4.169
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	3.808	2.943	4.807
Neubewertungen nach IFRS 9	100.898	130.660	189.691
Konzernbilanzgewinn	806.912	823.644	873.931
Nicht-beherrschende Gesellschafter	34.514	39.553	66.346
Summe Eigenkapital	1.118.746	1.160.641	1.298.550
B. Verbindlichkeiten			
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
Latente Steuerschulden	97.007	103.495	121.417
Pensionsverpflichtungen	18.902	20.473	17.715
Langfristige Schuldscheindarlehen	69.000	69.000	158.000
Langfristige Bankdarlehen	155.584	164.571	0
Langfristige Rückstellungen	-0	1.774	10.122
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	50.296	75.870	47.572
Sonstige langfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	442
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	39.988	43.020	18.339
Summe langfristige Verbindlichkeiten	430.777	478.203	373.606
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN			
Kurzfristige Bankdarlehen	45.600	0	91.688
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	0	89.000	0
Sonstige Rückstellungen	22.371	30.230	17.238
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	83.562	99.767	113.037
Kurzfristige Finanzderivate	294	297	0
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	9.221	9.403	7.951
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	8.139	10.324	8.950
Ertragsteuerschulden	10.835	8.876	18.407
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	180.021	247.897	257.272
Bilanzsumme	1.729.543	1.886.740	1.929.428

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Tsd. EUR	2024	2023 ¹
Umsatzerlöse	255.667	292.434
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	62	0
Sonstige betriebliche Erträge	36.527	17.361
Gesamtleistung	292.255	309.795
Materialaufwand	-948	-1.622
Aufwand für bezogene Leistungen	-16.496	-17.039
Personalaufwand	-150.936	-175.745
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-82.639	-88.872
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-142	-201
Ergebnis aus Beteiligungen	28.350	35.082
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-11.996	-3.507
EBITDAR	57.448	57.892
Erträge aus Reorganisation	2.598	563
Reorganisationsaufwand	-13.502	-16.324
EBITDA	46.544	42.131
Abschreibungen und Wertminderungen	-28.342	-50.526
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-7.028	1.529
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11.174	-6.866
Finanzerträge	12.056	13.445
Finanzaufwendungen	-17.276	-11.632
Sonstiges Finanzergebnis	-1.985	-2.396
Währungsergebnis	-557	-3.801
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.411	-11.251
Ertragsteuern	-1.031	-4.386
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag	2.379	-15.637
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	12.867	-5.809
Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	-10.488	-9.828
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,15	-0,07
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,15	-0,07

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Tsd. EUR	2024	2023 ¹
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag	2.379	-15.637
Posten des sonstigen Ergebnisses mit zukünftig eventueller Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	5.419	1.155
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne zukünftige Umgliederung in das Periodenergebnis		
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	-30.983	-73.471
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)	911	-1.973
Sonstiges Ergebnis	-24.653	-74.289
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	-22.274	-89.926
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	-10.711	-78.688
Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	-11.563	-11.238

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Tsd. EUR	2024	2023 ¹
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag	2.379	-15.637
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	1.031	4.386
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	17.276	11.632
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-12.056	-13.445
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen	-28.350	-35.082
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	11.996	3.507
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	1.060	-1.608
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte sonstige Finanzergebnisse	0	444
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	176	-3
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von Finanzanlagen	-1	-1.134
Erfolgswirksam erfasste anteilsbasierte Vergütung	4.460	4.321
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus einem Unternehmenserwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	-12	0
Abschreibungen und Wertminderungen	28.342	50.713
Zuschreibungen langfristiges Vermögen	-166	-187
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	7.028	-1.529
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-62	0
Wertänderung der Wertpapiere	1.985	722
Wertänderung der Ausleihungen	0	659
Wertänderung von Derivaten	-3	297
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	8	31
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-15.232	-1.093
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-20.008	3.448
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	24.242	15.851
Ein- und Auszahlungen aus temporär konsolidierten Investment-Objekten (Vorräte) und deren Finanzierung (Darlehen) für Posten mit großer Umschlagshäufigkeit, großen Beträgen und kurzen Laufzeiten	0	-4.379
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-24.279	17.345
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	26.325	34.682
Gezahlte Zinsen	-15.382	-8.281
Erhaltene Zinsen	10.573	10.723
Ertragsteuerzahlungen	-8.760	-5.102
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	12.574	71.280

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Tsd. EUR	2024	2023 ¹
Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-18.474	-8.385
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	37	284
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	313	0
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-25.854	0
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-25.734	-10
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	497	91.963
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-20.877	-16.946
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	485	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	19	1.236
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-141.555	-40.251
Einzahlungen aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	918	18
Einzahlung aus Veräußerung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	3.938
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0	482
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-700	-850
Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen	1.004	1.272
Auszahlungen für sonstige Ausleihungen	-124	-24.831
Veränderungen von Derivaten	0	741
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-4.478	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-3.493	-19.004
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	-238.015	-10.344
Darlehensaufnahmen	102.938	26.768
Darlehensstilgungen	-97.714	-34.213
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-8.931	-9.140
Gezahlte Zinsen	-1.757	-801
Einzahlungen aus der Erfüllung von derivativen Finanzinstrumenten zur Absicherung von Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten	732	0
Auszahlungen aus der Erfüllung von derivativen Finanzinstrumenten zur Absicherung von Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten	-118	0
Auszahlungen an nicht-beherrschende Gesellschafter für den Erwerb von Minderheiten	0	-16.801
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-beherrschende Gesellschafter	-342	-396
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-29.323	-28.288
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen	0	-7.700
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung (nicht-beherrschende Gesellschafter)	66.595	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	32.078	-70.571
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-193.363	-9.635
Finanzmittelfonds zum 01.01.	340.181	349.518
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	904	298
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	1.637	0
Finanzmittelfonds zum 31.12.	149.359	340.181

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

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 01.01.2023	86.175	67.181	505	-2.502	4.807	189.691	913.135	1.258.992	66.346	1.325.338
Änderungen aufgrund von Fehlerkorrekturen	0	14.082	0	-1.667	0	0	-39.203	-26.788	0	-26.788
Angepasster Stand zum 01.01.2023	86.175	81.263	505	-4.169	4.807	189.691	873.931	1.232.204	66.346	1.298.550
Konzernjahresüberschuss/-fehlbetrag	0	0	0	0	0	0	-5.809	-5.809	-9.828	-15.637
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	1.088	-1.864	-72.103	0	-72.879	-1.410	-74.289
Angepasstes Gesamtergebnis	0	0	0	1.088	-1.864	-72.103	-5.809	-78.688	-11.238	-89.926
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
Erwerb von Anteilen nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	-1	0	16.309	-17.862	-1.553	-15.249	-16.801
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
Anteilsbasierte Vergütung	0	2.190	0	0	0	0	0	2.190	0	2.190
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/ Aktienübertrag	353	2.494	0	0	0	0	0	2.846	0	2.846
Angepasster Stand zum 31.12.2023	85.844	78.930	505	-1.439	2.943	130.660	823.644	1.121.088	39.553	1.160.641

Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

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 01.01.2024	85.844	78.930	505	-1.439	2.943	130.660	823.644	1.121.088	39.553	1.160.641
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag	0	0	0	0	0	0	12.867	12.867	-10.488	2.379
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	5.373	865	-29.816	0	-23.577	-1.076	-24.653
Gesamtergebnis	0	0	0	5.373	865	-29.816	12.867	-10.711	-11.563	-22.274
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Abgang Konsolidierungskreis	0	0	0	-1.869	0	0	0	-1.869	-58.871	-60.740
Kapitalerhöhung Einzahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	66.595	66.595
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0	0	-29.318	-29.318	0	-29.318
Im Zuge von Anteilsverkäufen entstandene Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	0	0	0	0	0	54	805	859	-859	0
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-342	-342
Anteilsbasierte Vergütung	0	1.922	0	0	0	0	0	1.922	0	1.922
Sonstige	0	0	0	281	0	0	-1.087	-806	0	-806
Aktienverkauf / Aktienübertrag	384	2.682	0	0	0	0	0	3.067	0	3.067
Stand 31.12.2024	86.229	83.534	505	2.346	3.808	100.898	806.912	1.084.232	34.514	1.118.746

Konzernanhang

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024

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 2024 sind 887 Mitarbeiter (FTE) für ihre Kunden in aktuell 26 Standorten (31. Dezember 2023: 28 Standorte) 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, den USA und Asien. PATRIZIA entwickelt für ihre Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen.

1 Grundlagen der Konzernabschlussstellung

Der Konzernabschluss der PATRIZIA SE zum 31. Dezember 2024 ist in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie unter Beachtung der nach § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt worden. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

1.1 Im Geschäftsjahr neu anzuwendende Rechnungslegungsstandards und Überarbeitung des Konzernanhangs

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

Standard	Titel
Änderungen IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig
Änderungen IAS 1	Langfristige Schulden mit Kreditauflagen (Covenants)
Änderungen IAS 7 / IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen
Änderungen IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten in einer Sale-und-Leaseback-Transaktion

Die zum 1. Januar 2024 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 an IAS 21	Mangel an Umtauschbarkeit	01.01.2025	01.01.2025
Endorsement ausstehend			
Änderungen an IFRS 9 / IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026	01.01.2026
Änderungen an IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027	01.01.2027
Änderungen an IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	01.01.2027	01.01.2027

IFRS 18 wird keine Auswirkung auf das Jahresergebnis des Konzerns haben, die Auswirkungen werden sich bei der Zuordnung von Ertrags- und Aufwandsposten in die neuen Kategorien der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben. Die hier angeführten Änderungen von restlichen Standards werden voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

1.3 Fehlerkorrektur nach IAS 8

Der Konzern hat die bedingte Kaufpreiszahlung („earn-out“) der Whitehelm Akquisition im Geschäftsjahr 2024 neu gewürdigt. PATRIZIA kommt nach Neueinschätzung des IFRS 3.B55 zur Schlussfolgerung, dass es sich bei diesem Kaufpreisbestandteil nicht um eine bedingte Gegenleistung, sondern um eine bedingte Entgeltvereinbarung handelt. Die sich daraus ergebenden Anpassungen hat der Konzern für die Vorjahre entsprechend vorgenommen.

Die nachstehenden Tabellen fassen die Auswirkungen auf den Konzernabschluss zusammen:

Konzernbilanz		Auswirkungen durch Fehlerkorrekturen	
zum 1. Januar 2023			
Tsd. EUR	Wie zuvor berichtet	Anpassungen	Angepasst
Geschäfts- oder Firmenwert	381.253	-116.446	264.808
Summe Vermögenswerte	381.253	-116.446	264.808
Kapitalrücklage	67.181	14.082	81.263
Währungsumrechnungsdifferenz	-2.502	-1.667	-4.169
Konzernbilanzgewinn	913.135	-39.203	873.931
Summe Eigenkapital	977.813	-26.788	951.025
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	134.186	-86.615	47.572
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	116.080	-3.043	113.037
Summe Verbindlichkeiten	250.266	-89.658	160.609

Konzernbilanz		Auswirkungen durch Fehlerkorrekturen	
zum 31. Dezember 2023			
Tsd. EUR	Wie zuvor berichtet	Anpassungen	Angepasst
Geschäfts- oder Firmenwert	376.719	-112.364	264.355
Summe Vermögenswerte	376.719	-112.364	264.355
Kapitalrücklage	65.704	13.227	78.930
Währungsumrechnungsdifferenz	-3.853	2.415	-1.439
Konzernbilanzgewinn	874.429	-51.438	822.991
Summe Eigenkapital	936.280	-35.797	900.483
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	149.912	-74.042	75.870
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	102.945	-3.178	99.767
Summe Verbindlichkeiten	252.858	-77.220	175.637

Gewinn- und Verlustrechnung und Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023		Auswirkungen durch Fehlerkorrekturen	
Tsd. EUR	Wie zuvor berichtet	Anpassungen	Angepasst
Sonstige betriebliche Erträge	24.726	-7.365	17.361
Personalaufwand	-171.144	-4.601	-175.745
Finanzaufwendungen	-12.016	384	-11.632
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag	-158.434	-11.582	-170.016
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-2.926	4.081	1.155
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	-161.360	-7.500	-168.861

Die sich ergebenden Anpassungen in der Gewinn- und Verlustrechnung 2023 haben das unverwässerte und verwässerte Ergebnis von vormals 0,07 EUR je Aktie auf -0,07 EUR je Aktie geändert.

Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023		Auswirkungen durch Fehlerkorrekturen	
Tsd. EUR	Wie zuvor berichtet	Anpassungen	Angepasst
Konzernjahresüberschuss/ - fehlbetrag	-4.055	-11.582	-15.637
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	12.016	-384	11.632
Erfolgswirksam erfasste anteilsbasierte Vergütung	3.013	1.307	4.321
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-14.176	17.624	3.448
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	26.858	-9.513	17.345
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	23.657	-2.547	21.110
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-21.551	2.547	-19.004
Cashflow aus der Investitions- /Desinvestitionstätigkeit	-21.551	2.547	-19.004

2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

2.1 Konsolidierungskreis

Der Konzernabschluss der PATRIZIA SE beinhaltet zum 31. Dezember 2024 den Abschluss des Mutterunternehmens sowie 131 (31. Dezember 2023: 142) 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 2023: 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 2024 sind 43 (31. Dezember 2023: 45) 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 01.01.2024	142
Erwerbe	1
Gründungen	5
Umklassifizierung	6
Verschmelzungen	-8
Entkonsolidierungen	-15
Stand zum 31.12.2024	131

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Konzern eine Immobilie in Form eines Anteilserwerbs mittels eines beherrschten Fonds erworben (siehe Kapitel 4.6). Die Gründungen stehen im Zusammenhang mit neu aufgelegten Fonds, wobei diese Gesellschaften keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben. Im Berichtszeitraum wurden keine Erwerbe mit Geschäftsbetrieb vollzogen. Der Konzern hat im Laufe des Geschäftsjahres sechs Tochterunternehmen in den Konzernkreis einbezogen, die zum 31. Dezember 2023 wegen untergeordneter Bedeutung nicht konsolidiert wurden.

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 15 Tochterunternehmen verloren und daraus einen Entkonsolidierungsertrag in Höhe von 15.232 Tsd. EUR (2023: 1.093 Tsd. EUR) ergebniswirksam erfasst. Im Laufe des Geschäftsjahres hat PATRIZIA aufgrund von vertraglichen Änderungen die Beherrschung über PATRIZIA European Infrastructure Fund III SCSP (EIF III) verloren und den Fond entkonsolidiert. Dadurch entstand der Entkonsolidierungsertrag in Höhe von 14.041 Tsd. EUR, wobei 5.485 Tsd. EUR der zum beizulegenden Zeitwert erfolgenden Bewertung der an EIF III einbehaltenen Anteile zum Zeitpunkt des Verlustes der Beherrschung zuzurechnen sind. Die Anteile an zwei at-equity-bilanzierten Beteiligungen Mercury Lux S.à r.l. (49,00%) und Eagle S.p.A (40,00%) gingen mit der Entkonsolidierung ab. Für EIF III agiert PATRIZIA als Agent im Sinne des IFRS 10 für die Investoren und übernimmt als Investmentmanager für externe Investoren das Management der Investments. Des Weiteren hat der Konzern aufgrund erfolgreicher Anteilsscheinplatzierung die Beherrschung über den temporär konsolidierten Fonds PATRIZIA Infrastructure Debt Partners II SCSP verloren. Aus dem Beherrschungsverlust resultierte ein Entkonsolidierungsertrag in Höhe von 965 Tsd. EUR sowie ein Abgang eines ausgegebenen Darlehens, welches als Investmentlösung im Private Debt Markt fungiert, in Höhe von 24.501 Tsd. EUR.

Unternehmenserwerbe werden nach der Erwerbsmethode gemäß IFRS 3 erfasst. Dabei wird die zum beizulegenden Zeitwert bewertete übertragene Gegenleistung sowie der beizulegende Zeitwert allfällig bereits zuvor gehaltener Anteile dem beizulegenden Zeitwert der erworbenen identifizierbaren Vermögenswerte und der übernommenen Schulden zum Erwerbsstichtag gegenübergestellt. Ein Überschuss wird als Geschäfts- oder Firmenwert erfasst, ein negativer Unterschiedsbetrag wird unmittelbar als Gewinn aus dem Unternehmenserwerb zu einem Preis unter dem Marktwert

erfolgswirksam erfasst. Anteile nicht beherrschender Gesellschafter werden mit dem anteiligen beizulegenden Zeitwert des erworbenen Nettovermögens bewertet (partial-goodwill-approach). Mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Transaktionskosten werden bei Anfall erfolgswirksam erfasst.

Angaben zu nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen

Die nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen des PATRIZIA Konzerns betreffen ausschließlich Gesellschaften, die für das Kerngeschäft der PATRIZIA als Investmentmanager von Real Assets erforderlich sind. Der Konzern investiert aus Strukturierungsgründen selektiv Eigenkapital in Form von Co-Investments in PATRIZIA Fondsvehikel für Kunden. PATRIZIA agiert bei diesen Fonds grundsätzlich als Agent und beherrscht diese Vehikel gemäß IFRS 10 unabhängig von Stimmrechten sowie Vertragsvereinbarungen nicht.

Die Angaben zu den nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen werden aufgrund der ähnlichen Tätigkeit der Unternehmen zusammengefasst dargestellt:

Die Buchwerte der nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen der PATRIZIA betragen zum 31. Dezember 2024 657.718 Tsd. EUR (2023: 594.686 Tsd. EUR), welche als Beteiligungen in der Konzernbilanz ausgewiesen werden. Die Erträge aus diesen Beteiligungen werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als Beteiligungsergebnis 28.350 Tsd. EUR (2023: 35.082 Tsd. EUR) ausgewiesen. Wertschwankungen als Teil der Folgebewertung der nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen weist der Konzern im sonstigen Ergebnis aus -30.983 Tsd. EUR (2023: -73.471 Tsd. EUR). Für eine detaillierte Darstellung der Bilanz- sowie Ergebniseffekte der Beteiligungen verweisen wir auf das Kapitel 4.1 im Konzernanhang.

Das verwaltete Vermögen der Fonds, welches durch die 97 Co-Investments (2023: 99) unterstützt wird, beträgt 56,1 Mrd. EUR (2023: 56,9 Mrd. EUR).

Das maximale Verlustrisiko aus nicht konsolidierten strukturierten Unternehmen entspricht der Summe ihrer Beteiligungsbuchwerte. Etwaige vertragliche vereinbarte Kapitalabrufe für durch PATRIZIA aufgelegte Fonds, die im Sinne des IFRS 12 als nicht konsolidierte strukturierte Einheiten klassifiziert werden, belaufen sich auf 42.974 Tsd. EUR (2023: 97.334 Tsd. EUR). Darüber hinausgehende nicht vertraglich vereinbarte Unterstützungen lagen im aktuellen Geschäftsjahr sowie in der Vergleichsperiode nicht vor bzw. sind nicht beabsichtigt.

2.2 Schulden-, Aufwands- und Ertragskonsolidierung sowie Zwischenergebniseliminierung

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

2.3 Währungsumrechnung

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

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

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

2024 - Währungsumrechnung in EUR

Währung	Stichtagskurs 31.12.2024	Durchschnittskurs 2024
AUD	1,68	1,64
CAD	1,49	1,48
CHF	0,94	0,95
DKK	7,46	7,46
GBP	0,83	0,85
HKD	8,07	8,45
HUF	411,35	395,31
JPY	163,06	163,82
KRW	1.532,15	1.475,40
PLN	4,28	4,31
SEK	11,46	11,43
SGD	1,42	1,45
USD	1,04	1,08

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

3 Zusammenfassung der wichtigsten Rechnungslegungsgrundsätze

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

3.1 Ermessensentscheidungen

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

- Beurteilung, ob maßgeblicher Einfluss über Beteiligungsunternehmen besteht (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 Beteiligungen (siehe Kapitel 4.1.5)
- 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)
- 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 31.12.2024

Tsd. EUR	Buchwerte			Beizulegende Zeitwerte		
	FVTPL	FVTOCI	AC	Level 1	Level 2	Level 3
Aktiva						
Beteiligungen		657.718				657.718
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	9.008					9.008
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)			19.585			22.164
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte ¹			149.835			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente ¹			149.359			
Gesamt	9.008	657.718	318.780	0	0	688.890
Passiva						
Langfristige Bankdarlehen			155.584			161.894
Kurzfristige Bankdarlehen ¹			45.600			
Langfristige Schuldscheindarlehen			69.000			69.362
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten			50.296			50.754
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten ¹			83.562			
Kurzfristige Finanzderivate	294				294	
Langfristige Leasingverbindlichkeiten ¹			39.988			
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten ¹			8.139			
Gesamt	294	0	452.169	0	294	282.011

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

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden 31.12.2023²

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			75.870			73.143
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten ¹			99.767			
Kurzfristige Finanzderivate	297				297	
Langfristige Leasingverbindlichkeiten ¹			43.020			
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten ¹			10.324			
Gesamt	297	0	551.552	0	297	305.418

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

² Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur.

Die beizulegenden Zeitwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente des Konzerns werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Dabei wurde ein risikoadjustierter Abzinsungssatz von 2,0% bis 2,2% (2023: 3,0% bis 3,3%) zugrunde gelegt. Das eigene Nichterfüllungsrisiko wurde zum 31. Dezember 2024 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. 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

Finanzielle Verbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert und bewertet, sofern sie nicht zu Handelszwecken gehalten werden. Ist Letzteres der Fall, werden sie zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet.

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

Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten

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

Eine signifikante Änderung der vertraglichen Konditionen eines Finanzinstruments führt zu seiner Ausbuchung und zum Ansatz eines neuen finanziellen Vermögenswerts bzw. einer finanziellen Verbindlichkeit. Nicht signifikante Änderungen führen zu einer erfolgswirksamen Anpassung des Buchwerts ohne Ausbuchung des Finanzinstruments. Im laufenden Geschäftsjahr gab es keine Geschäftsvorfälle dieser Art.

4.1.2 Beteiligungen

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

Beteiligungen

Tsd EUR	2024					2023			
	Dawonia	Dawonia Carry	EIF III	Weitere Beteiligungen	Summe Buchwert	Dawonia	Dawonia Carry	Weitere Beteiligungen	Summe Buchwert
Stand 01.01	161.253	360.904	0	72.529	594.686	179.680	421.593	63.340	664.612
Zugänge	0	0	84.605	16.970	101.575	0	0	16.946	16.946
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	-2.856	-2.856	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	-552	-552	0	0	-1.254	-1.254
Positive Marktwertänderungen	0	0	0	2.407	2.407	28	92	2.817	2.937
Negative Marktwertänderungen	-6.946	-22.875	0	-8.782	-38.602	-18.455	-60.781	-9.732	-88.968
Währungsänderung	0	0	0	1.061	1.061	0	0	412	412
Stand 31.12.	154.307	338.030	84.605	80.777	657.718	161.253	360.904	72.529	594.686

Mit dem Anteil an der Dawonia GmbH hält die PATRIZIA eine Beteiligung an einem 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 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 Carry) beteiligt, woraus PATRIZIA eine variable Gewinnbeteiligung im Zusammenhang mit der Dawonia-Beteiligung zusteht. Das Investorenkonsortium und PATRIZIA haben vereinbart, die Investitionsphase des Fonds mittelfristig zu verlängern und befinden sich in konstruktiven Gesprächen über eine weitere Verlängerung. Vor diesem Hintergrund wird eine Entscheidung über die mögliche Veräußerung oder Beibehaltung der 5,1% Beteiligung an der Dawonia GmbH weiterhin mittelfristig erwartet.

Aufgrund von Änderungen des Gesellschaftsvertrags hat PATRIZIA die Beherrschung über PATRIZIA European Infrastructure Fund III SCSp (EIF III) verloren. Anteile an EIF III werden zum Zeitpunkt des Verlusts der Beherrschung mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt und stellen die Anschaffungskosten der EIF III Beteiligung in Höhe von 80.697 Tsd. EUR dar. Nach dem Verlust der Beherrschung erfolgte eine zahlungswirksame Erhöhung des Beteiligungswerts in Höhe von 3.907 Tsd. EUR, so dass der Gesamtwert der Beteiligung zum Jahresende 84.605 Tsd. EUR beträgt.

Der beizulegende Zeitwert der abgehenden Beteiligungen zum Zeitpunkt des Abgangs beläuft sich auf 552 Tsd. EUR (2023: 1.254 Tsd. EUR) und spiegelt im Wesentlichen Kapitalrückführungen wider. In der Gesamtergebnisrechnung wurden keine Gewinne im Zusammenhang mit der endgültigen Veräußerung der Beteiligungen realisiert.

Ergebnis aus Beteiligungen

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

Ergebnis aus Beteiligungen

Tsd. EUR	2024	2023	Veränderung
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	15.124	19.908	-24,0%
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	7.389	8.896	-16,9%
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	5.837	6.277	-7,0%
Gesamt	28.350	35.082	-19,2%

Das Ergebnis aus Beteiligungen des Berichtszeitraums stammt im Wesentlichen aus den Beteiligungen Dawonia GmbH, Seneca Holdco SCS, PATRIZIA MONTCLAIR (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP, Camber Creek Fund III, LP sowie aus dem Publikumsfondsgeschäft für semi-professionelle und private Investoren (2023: 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).

In der Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital sind Aufwendungen aus Verlustübernahmen in Höhe von 0 Tsd. EUR (2023: 0 Tsd. EUR) enthalten. Dividendenerträge aus Beteiligungen, die zum FVTOCI bewertet werden, betragen im Geschäftsjahr 28.350 Tsd. EUR (2023: 35.082 Tsd. EUR). Die vereinnahmten Dividenden wurden ausschließlich aus Beteiligungen erzielt, die am Abschlussstichtag noch im Bestand waren.

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 0,0% bis 7,5% (2023: 3,0% bis 7,5%) und einer Restlaufzeit von bis zu drei Jahren ausgestattet. Der Buchwert der zu fortgeführten Anschaffungskosten eingestuften sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte beläuft sich per 31. Dezember 2024 auf 19.585 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 41.146 Tsd. EUR). Es handelt sich um langfristige Darlehen, deren Zahlungsströme ausschließlich aus Tilgungs- und Zinszahlungen bestehen und zur Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows gehalten werden. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Entkonsolidierung eines Darlehens als Teil eines temporär konsolidierten Fonds zurückzuführen (siehe hierzu Kapitel 2.1).

4.1.4 Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVPL)

Bei sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten, zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im Gewinn oder Verlust bewertet mit einem Buchwert von 9.008 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 10.203 Tsd. EUR) handelt es sich um Wandeldarlehen, die langfristig gehalten werden.

4.1.5 Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Level 3 Vermögenswerte

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

Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

Art	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Beteiligungen	Das Bewertungsmodell berücksichtigt den individuellen Beteiligungsanteil sowie als Bemessungsgrundlagen im Beteiligungsanteil (0,01% - 100%) - Wesentlichen das zu Zeitwerten wesentliche bewertete Nettovermögen (Net Asset Value). Der wesentliche Werttreiber dabei ist der jeweilige Fair Value des enthaltenen Vermögens.	Wesentliche Bemessungsgrundlagen: Das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen 2024 der Beteiligungsunternehmen (0 Mio. EUR - 3.067 Mio. EUR)	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 zum Fair Value bewertete Nettovermögen der Darlehensnehmer.	Das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen 2024: (7.9 Mio. EUR)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)

Für die Beteiligungen würde eine Erhöhung (Minderung) der entsprechenden Bemessungsgrundlagen um 10% unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 82.541 Tsd. EUR (2023: 75.869 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 1.015 Tsd. EUR (2023: 838 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 - 2024

Tsd. EUR	Beteiligungen	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)
Stand zum 01.01.2024	594.686	10.203
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	-36.195	-1.985
Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>		
<i>Zinseffekt</i>		
Zugänge im Geschäftsjahr	101.575	863
Abgänge im Geschäftsjahr	-552	-83
Veränderungen Konsolidierungskreis	-2.856	0
Währungsänderung	1.061	0
Umgliederung	0	10
Stand zum 31.12.2024	657.718	9.008

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>		
<i>Zinseffekt</i>		
Zugänge im Geschäftsjahr	16.946	860
Abgänge im Geschäftsjahr	-1.236	0
Währungsänderung	412	0
Ausschüttungen	-18	0
Stand zum 31.12.2023	594.686	10.203

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 2024 in Höhe von -294 Tsd. EUR hatte (31. Dezember 2023: -297 Tsd. EUR) und mittels beobachtbarer Bewertungsparameter wie bspw. Währungskursen und Zinskurven bewertet wurde (Level 2 Fair Value Hierarchie). Die derivativen Finanzinstrumente werden zu Zwecken der Rechnungslegung als „zu Handelszwecken gehalten“ klassifiziert und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

4.1.7 Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

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

Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

Tsd. EUR	2024	2023
Forderungen aus Lieferung und Leistungen	98.518	122.856
Forderungen aus Dienstleistungen	64.002	89.540
Forderungen aus Immobilienverkäufen	0	10
Sonstige	34.517	33.306
Sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	51.317	27.346
Termingelder	35.730	10.497
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.026	4.058
Sonstige	10.560	12.791
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	149.835	150.202

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 35.730 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 10.497 Tsd. EUR) von mehr als 3 Monaten werden diese statt im Bilanzposten Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente in den Bilanzposten kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen.

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

4.1.8 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zum Jahresende verfügt der Konzern über 149.359 Tsd. EUR an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (31. Dezember 2023: 340.181 Tsd. EUR).

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

Die regulatorischen Liquiditätsreserven der Kapitalverwaltungsgesellschaften als Teil der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betragen 49.517 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 47.190 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	2024	2023
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-142	-201
Gesamte Wertberichtigung	-142	-201

Im Ergebnis aus Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten sind in der Berichtsperiode Forderungsverluste von 74 Tsd. EUR (2023: 68 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	2024	2023
Wertberichtigung aus Verkäufen 01.01.	23	29
Wertberichtigung aus Mietforderungen 01.01.	406	354
Stand 01.01.	429	383
Veränderungen im Konsolidierungskreis	0	-22
Nettoneubewertung der Wertberichtigungen	35	69
Stand 31.12.	464	429

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.

2024 Ausfallrisiko und erwartete Kreditverluste

Tsd. EUR	Verlustrate (gewichteter Durchschnitt) 31.12.2024	Bruttobuchwert 31.12.2024	Wertberichtigung 31.12.2024	Beeinträchtigte Bonität 31.12.2024
Geringes Risiko - Fälligkeit bis 90 Tage	0,0%	72.113	0	nein
Mittleres Risiko - Fälligkeit bis 180 Tage	0,0%	13.030	0	nein
Zweifelhaft - Fälligkeit über 180 Tage	0,0%	5.721	0	nein
Gesamt Ausfallrisiko/Erwartete Kreditverluste	0,0%	90.864	0	

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	

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 2024 und 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).

2024 Verlustrate (gewichteter Durchschnitt)

Tsd. EUR	noch nicht fällig	bis 30 Tage fällig	bis 60 Tage fällig	bis 90 Tage fällig	bis 120 Tage fällig	bis 180 Tage fällig	bis 365 Tage fällig	seit 365 Tagen fällig	
Forderungen aus Vermietung	3%	3%	25%	25%	75%	75%	100%	100%	
Forderungen aus Verkäufen	0%	0%	0%	0%	75%	75%	100%	100%	
Forderungen aus übrigen Dienstleistungen (ohne Fondsverwaltung)	0%	0%	25%	25%	75%	75%	100%	100%	
Bruttobuchwert	6.895	575	157	67	2	60	35	329	8.118
Wertberichtigung	26	1	39	17	1	45	6	329	464

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

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

Das vereinfachte Wertminderungsmodell (Simplified Approach) wird für kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte angewandt, darunter fallen Forderungen aus Fondverwaltung. Nach dem vereinfachten Wertminderungsmodell ist für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen unabhängig von der jeweiligen Kreditqualität eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Verluste über die gesamte Restlaufzeit zu erfassen. Die Anwendung der Überfälligkeitsannahme von 30 Tagen ist für Forderungen aus Fondverwaltung nicht aussagekräftig. Aufgrund von prozessbedingten Verzögerungen erfolgen die Zahlungen teilweise verspätet. Spätestens mit der Fondsabwicklung erfolgt diese dann. Analysen der historischen Werte sowie zukunftsgerichtete Informationen haben ergeben, dass keine Wertminderungen aufgrund erwarteter Kreditverluste auf Forderungen aus Fondverwaltung gebildet werden müssen.

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

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

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

4.1.10 Marktrisiken

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

Zinsänderungsrisiko

Der Konzern ist Zinsänderungsrisiken im Wesentlichen aus schwankenden Zinserträgen der Bankguthaben 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 1.175 Tsd. EUR (1.175 Tsd. EUR) führen (2023: 3.507 Tsd. EUR (3.507 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 2024 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 (2023: 30 Tsd. EUR (-30 Tsd. EUR)). Das Währungsrisiko des Konzerns wird regelmäßig überwacht und bewertet, um gegebenenfalls auftretenden Handlungsbedarf umgehend zu erkennen und Gegenmaßnahmen wie eine Währungssicherung einleiten zu können.

4.1.11 Liquiditätsrisiko

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

Folgende Tabelle zeigt eine prospektive Liquiditätsanalyse für die finanziellen Verbindlichkeiten (nicht abgezinste Werte auf Basis der vertraglichen Fälligkeitszeitpunkte):

Fälligkeiten der nicht diskontierten finanziellen Verbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2024

Tsd. EUR	Buchwert	Gesamtbetrag	2025	2026	2027	2028	2029	>2029
Bankdarlehen	201.184	222.985	53.115	6.468	128.681	34.721	0	0
Schuldscheindarlehen	69.000	72.565	576	1.490	70.499	0	0	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	133.857	134.514	83.694	3.068	12.947	558	745	33.503
Derivative Finanzinstrumente	294	294	294	0	0	0	0	0
Leasingverbindlichkeiten	48.127	54.542	9.201	6.747	7.276	6.791	6.081	18.446
Summe der nicht diskontierten finanziellen Verbindlichkeiten	452.463	484.900	146.880	17.773	219.403	42.070	6.826	51.949

Fälligkeiten der nicht diskontierten finanziellen Verbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2023¹

Tsd. EUR	Buchwert	Gesamtbetrag	2024	2025	2026	2027	2028	>2028
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	175.637	178.180	98.560	39.633	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	551.849	589.946	205.664	94.650	13.450	191.507	35.626	49.049

¹Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Die letzte ausstehende Tranche des im Geschäftsjahr 2017 aufgenommenen Schuldscheindarlehens wird im Jahr 2027 fällig und ist entsprechend als langfristige Schuldscheindarlehen (69.000 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Bei den Bankdarlehen in Höhe von 201.184 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 164.571 Tsd. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Darlehen, die im Zusammenhang mit temporär konsolidierten Immobilien im Konzern ausgewiesen werden.

Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von 133.857 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 175.637 Tsd. EUR) beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten aus variablen Gehaltsbestandteilen und sonstigen Personalkosten sowie Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht.

Die Leasingverbindlichkeiten werden im Kapitel 4.5.3 beschrieben.

4.1.12 Kapitalsteuerung

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

Kapitalsteuerung

Tsd. EUR	31.12.2024	31.12.2023 ¹
Verzinsliche Darlehen	201.184	164.571
Schuldscheindarlehen	69.000	158.000
Abzüglich der Zahlungsmittel und kurzfristigen Einlagen, maximal in Gesamthöhe der oben aufgeführten Schulden	-149.359	-322.571
Nettofinanzschulden	120.825	0
Summe Aktiva	1.729.543	1.886.740
Nettobilanzsumme ²	1.580.184	1.564.169
Eigenkapital (exkl. Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter)	1.084.232	1.121.088
Eigenkapitalquote	62,7%	59,4%
Netto-Eigenkapitalquote	68,6%	71,7%

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

² Nettobilanzsumme: Bilanzsumme abzüglich Finanzverbindlichkeiten, die von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten gedeckt sind

4.1.13 Kreditaufgaben (covenants)

Nach den Vertragsbedingungen eines Bankdarlehens in einem temporär konsolidierten Fonds mit einem Buchwert von 25.000 Tsd. EUR (2023: 25.000 Tsd. EUR) ist der Konzern verpflichtet, zum 30. Juni die folgenden finanziellen Covenants einzuhalten: Der Zinsdeckungsgrad darf 115% (2023: 110%) nicht unterschreiten. Am 30. Juni 2024 lag der Zinsdeckungsgrad formal bei 107% (30. Juni 2023: 110%). Gemäß Vereinbarung mit der Bank gilt der Covenant unter Berücksichtigung der bereits geschlossenen, neuen Mietverträge (Zinsdeckungsgrad dann bei 126%), dennoch als eingehalten.

Nach den Vertragsbedingungen eines Bankdarlehens in temporär konsolidierten Fonds mit einem Buchwert von 33.147 Tsd. EUR (2023: 27.633 Tsd. EUR) ist der Konzern verpflichtet, am Ende jedes Quartals die folgenden finanziellen Covenants einzuhalten: Der Kapitaldienstdeckungsgrad muss mindestens 175% betragen und der Beleihungsauslauf darf maximal 70% betragen. Der Konzern hat während der Berichtsperiode die Auflagen eingehalten. Zum 31. Dezember 2024 lag der Schuldendienstdeckungsgrad bei 208% (31. Dezember 2023: 215%) und der Beleihungsauslauf bei 53,60% (31. Dezember 2023: 53,42%).

4.1.14 Finanzergebnis

Finanzergebnis

Tsd. EUR	2024	2023 ¹	Veränderung
Zinsen auf Bankeinlagen und Darlehen	6.339	8.933	-29,0%
Zinserträge aus Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	3.017	1.040	190,0%
Zinsen aus Steuern	54	886	-93,9%
Übrige Zinsen	2.645	2.585	2,3%
Finanzerträge	12.056	13.445	-10,3%
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-12.053	-3.612	233,7%
Zinsaufwendungen aus Steuern	-752	-567	32,5%
Zinsaufwand aus Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-832	-726	14,7%
Zinsaufwand - Leasing IFRS 16	-1.757	-801	119,3%
Übrige Finanzaufwendungen	-1.882	-5.926	-68,2%
Finanzaufwendungen	-17.276	-11.632	48,5%
Sonstiges Finanzergebnis	-1.985	-2.396	-17,2%
Währungsergebnis	-557	-3.801	-85,4%
Finanzergebnis	-7.763	-4.385	77,0%

¹Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Die Finanzerträge in Höhe von 12.056 Tsd. EUR (2023: 13.445 Tsd. EUR) entfallen im Wesentlichen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden und berücksichtigt sind.

Die Finanzaufwendungen in Höhe von 17.276 Tsd. EUR (2023: 11.632 Tsd. EUR) entfallen auf finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden und effektivzinskonform berücksichtigt sind.

Die Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen enthalten im Wesentlichen Zinsen für Schuldscheindarlehen in Höhe von 2.045 Tsd. EUR (2023: 2.910 Tsd. EUR), sowie Darlehen für die Finanzierung der temporär konsolidierten Fonds in Höhe von 10.007 Tsd. EUR (2023: 702 Tsd. EUR).

Die übrigen Finanzaufwendungen bestehen im Wesentlichen aus der Zinsänderung von Pensionsverpflichtungen.

Das sonstige Finanzergebnis in Höhe von -1.985 Tsd. EUR (2023: -2.396 Tsd. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen im Zuge der Neubewertung finanzieller Vermögenswerte.

Im Geschäftsjahr 2024 betrug das Währungsergebnis -557 Tsd. EUR (2023: -3.801 Tsd. EUR). Darin enthalten sind realisierte Währungskurseffekte in Höhe von 1.376 Tsd. EUR (2023: 4.177 Tsd. EUR) sowie nicht-zahlungswirksame Währungseffekte in Höhe von -820 Tsd. EUR (2023: -376 Tsd. EUR).

Nettogewinne/-verluste nach Kategorien

Tsd. EUR	31.12.2024	31.12.2023
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die zwingend zum FVTPL bewertet werden	23	-1.253
Finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	11.924	10.938
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	-15.040	-9.960
Eigenkapitalinvestments, die zum FVTOCI bewertet werden (ohne Recycling) ¹	-29.816	-72.103

¹ Betrag nach Steuern

4.2 Geschäfts- oder Firmenwert

Zum 31. Dezember 2024 sind Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 265.879 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 264.355 Tsd. EUR) bilanziert. Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von 4.812 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 4.971 Tsd. EUR) sind steuerlich abzugsfähig.

Geschäfts- oder Firmenwert

Tsd. EUR	2024			2023 ¹		
	Anschaffungs- kosten	Wertminderung	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Wertminderung	Buchwerte
Stand 01.01.	269.542	-5.187	264.355	271.806	-5.394	266.412
Abgänge	-5.187	5.187	0	0	0	0
Währungsänderung	1.524	0	1.524	-773	0	-773
Stand 31.12	265.879	0	265.879	269.748	-5.394	264.355

¹Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

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 2024 werden den Geschäfts- oder Firmenwerten die folgenden Zahlungsmittel generierenden Einheiten wie folgt zugeordnet:

- Core Business: 255.407 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 253.719 Tsd. EUR)
- PATRIZIA Global Partners: 6.764 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 6.768 Tsd. EUR)
- PATRIZIA Japan KK: 3.708 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 3.867 Tsd. EUR)

Die Veränderung des Geschäfts- oder Firmenwerts resultiert im Vergleich zum 31. Dezember 2023 im Wesentlichen aus Währungskursveränderungen in Höhe von 1.524 Tsd. EUR (2023: -773 Tsd. EUR). Diese Währungskursveränderungen sind im Wesentlichen auf die Kursentwicklung des australischen Dollars und des britischen Pfunds zurückzuführen.

Der Abgang sowie die Veränderung Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr 2024 ist eine ergebnisneutrale aperiodische Korrektur eines Abgangs sowie Entkonsolidierung aus dem Jahre 2022.

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

Der erzielbare Betrag der Zahlungsmittel generierenden Einheiten wurde durch eine Nutzungswertberechnung anhand von Bewertungsmethoden, die auf diskontierten Zahlungsströmen (Cashflows) basieren, ermittelt. Diesen diskontierten Cashflows liegen Fünf-Jahres-Prognosen zugrunde, die auf den vom Verwaltungsrat genehmigten Budget 2025 aufbauen. Die Cashflow-Prognosen berücksichtigen Erfahrungen der Vergangenheit und basieren auf der vom Management vorgenommenen Einschätzung über künftige Entwicklungen sowie externen Wirtschaftsdaten. Planungsungenauigkeiten in der Vergangenheit wurden hierbei ebenfalls analysiert und in den vorgenommenen Einschätzungen entsprechend eingearbeitet. Dabei wurde insbesondere das aktuelle Marktumfeld berücksichtigt, davon abhängige Umsatzerlöse auf Produktebene detailliert adjustiert und die Kostenbasis entsprechend in der Planung verarbeitet. Die Zahlungsströme wurden aus Prognosen künftiger Cashflows aus den jeweiligen Fondsverwalterverträgen sowie realisierten Synergien abgeleitet. Cashflows jenseits der Planungsperiode werden mit einer Wachstumsrate von 1,0% p. a. (2023: 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 2024 wurden für die jeweiligen Zahlungsmittel generierenden Einheiten folgende Kapitalkostensätze (vor Steuern) abgeleitet:

- Core Business: 9,5% (2023: 10,0%)
- PATRIZIA Global Partners: 8,7% (2023: 9,0%)
- PATRIZIA Japan KK: 9,8% (2023: 8,3%)

Aus den im Jahr 2024 durchgeführten Wertminderungstests ergab sich kein Abwertungsbedarf, da der erzielbare Betrag den Buchwert der jeweiligen Zahlungsmittel generierenden Einheit übersteigt. Der erzielbare Betrag der Zahlungsmittel generierenden Einheit „Core Business“ überstieg den Buchwert um 69.261 Tsd. EUR (2023: 304.549 Tsd. EUR).

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

Für die Werthaltigkeitstests der Zahlungsmittelgenerierenden Einheiten wurden für die wesentlichen Annahmen (WACC, Cashflows in der ewigen Rente) Sensitivitätsanalysen durchgeführt. Dabei wurden bei den Sensitivitätsanalysen jeweils die wesentlichen Annahmen um 10,0% zum Basiswert verändert.

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

4.3 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Tsd. EUR	2024			2023		
	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	254.411	-165.091	89.320	254.530	-147.396	107.134
Zugänge	0	-11.092	-11.092	0	-17.093	-17.093
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	-408	0	-408
Abgänge	-200	200	0	-279	279	0
Währungsänderung	2.816	-2.570	246	567	-881	-314
Stand 31.12.	257.026	-178.553	78.473	254.411	-165.091	89.320

Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Tsd. EUR	31.12.2024	31.12.2023
Fondsverwalterverträge	78.327	89.101
PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	39.756	43.908
PATRIZIA PROPERTY INVESTMENT MANAGERS LLP	5.626	6.395
PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH	14.890	16.333
PATRIZIA PTY LTD	8.198	10.237
PATRIZIA INFRASTRUCTURE LTD	4.607	5.167
ADVANTAGE Investment Partners A/S	3.905	4.301
Sonstige	1.346	2.760
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	146	219
Gesamt	78.473	89.320

Die Reduzierung der sonstigen immateriellen Vermögenswerte im Vergleich zum 31. Dezember 2023 resultiert im Wesentlichen aufgrund von planmäßigen Abschreibungen über die erwartete Restlaufzeit von Fondsverwalterverträgen.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt Abschreibungen und Wertminderungen auf Fondsverwalterverträge in Höhe von 11.016 Tsd. EUR (2023: 17.009 Tsd. EUR) vorgenommen. Im Zuge von Werthaltigkeitstests der Fondsverwalterverträge zum 31. Dezember 2024 wurden dabei aufgrund von Abverkäufen und Beendigung von Fonds Wertminderungen von drei (2023: drei) Fondsverwalterverträgen in Höhe von 1.401 Tsd. EUR (2023: 4.344 Tsd. EUR) vorgenommen. In der Gesamtergebnisrechnung sind die Abschreibungen bzw. Wertminderungen in der Position „Abschreibungen und Wertminderungen“ in Höhe von insgesamt 11.092 Tsd. EUR enthalten.

Die Währungseffekte von 246 Tsd. EUR (2023: -314 Tsd. EUR) kommen aus der stichtagsbedingten Währungsumrechnung der Fondsverwalterverträge.

Der Abgang im Geschäftsjahr 2024 ist eine ergebnisneutrale aperiodische Korrektur eines Abgangs aus dem Jahre 2022.

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. Zum 31. Dezember 2024 wurde im Zuge dieser Überprüfung bei fünf Verträgen die Nutzungsdauer deutlich reduziert und entsprechend die lineare Abschreibungsdauer angepasst. Dies hat Auswirkungen auf das Abschreibungsvolumen in den Folgeperioden.

Mindestens einmal jährlich wird untersucht, ob ein Hinweis auf eine Wertminderung vorliegt. Wenn zudem ein Wertminderungshinweis vorliegt, wird eine Werthaltigkeitsprüfung zusätzlich durchgeführt. Diese Überprüfung erfolgt in der

Regel auf Ebene des einzelnen Fonds. Dabei wird der erzielbare Betrag ermittelt. Ist der erzielbare Betrag niedriger als der Buchwert, wird die Differenz als Wertminderungsaufwand im Periodenergebnis erfasst. Die immateriellen Vermögenswerte sind den CGUs zugeordnet (im Wesentlichen der CGU „Core Business“). Die Wertminderungsprüfung erfolgt als Teil der CGU (siehe Kapitel „Geschäfts- oder Firmenwert“).

4.4 Software

Software

	2024			2023		
Tsd. EUR	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	40.335	-33.610	6.725	45.339	-37.259	8.080
Zugänge	165	-1.831	-1.666	871	-2.226	-1.355
Abgänge	-7.424	7.424	0	-5.874	5.874	0
Stand 31.12.	33.076	-28.017	5.059	40.335	-33.610	6.725

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

In der Gesamtergebnisrechnung sind die Abschreibungen in der Position „Abschreibungen und Wertminderungen“ enthalten.

Der Abgang im Geschäftsjahr 2024 ist eine ergebnisneutrale aperiodische Korrektur eines Abgangs aus dem Jahre 2022.

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

	2024			2023		
Tsd. EUR	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	89.908	-38.612	51.296	58.867	-32.151	26.715
Zugänge	1.904	-10.777	-8.873	35.506	-10.611	24.895
Abgänge	-5.843	5.829	-14	-4.447	4.135	-312
Währungsänderung	1.293	-322	971	-17	15	-3
Stand 31.12.	87.263	-43.883	43.379	89.908	-38.612	51.296

Nutzungsrechte nach Anlagenklasse

Tsd. EUR	2024	2023	Veränderung
Mietverträge für Geschäfts- und Büroräume	42.203	49.836	-15,3%
KFZ	1.137	1.426	-20,3%
IT	39	34	14,4%
Gesamt	43.379	51.296	-15,4%

Im Jahr 2024 reduzierten sich die Nutzungsrechte im Wesentlichen aufgrund von planmäßigen Abschreibungen über die Vertragslaufzeit der Mietverträge von Geschäfts- und Büroäumen.

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 31.12.2024

Tsd. EUR	Buchwert	Gesamtbetrag	2025	2026 - 2029	2030+
Leasingverbindlichkeiten	48.127	54.542	9.201	26.895	18.446

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

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

Im Geschäftsjahr 2024 hat der verwendete Grenzfremdkapitalzinssatz eine Bandbreite von 0,90% bis 5,94% (2023: Bandbreite von 0,90% bis 3,95%).

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	2024	2023	Veränderung
Abschreibung Nutzungsrechte	-10.777	-10.611	-176,8%
Zinsaufwand Leasingverbindlichkeiten	-1.757	-801	119,3%
Aufwand für kurzfristige und geringwertige Leasingverhältnisse	-527	-1.695	-68,9%
Erträge aus Untermietverhältnissen	1.423	1.295	9,9%
Gesamtsumme	-11.639	-11.812	-1,5%

Die Abschreibungen der Nutzungsrechte teilt sich wie folgt auf:

Abschreibung Nutzungsrechte

Tsd. EUR	2024	2023	Veränderung
Anmietverträge für Geschäfts- und Büroräume	9.770	9.390	4,1%
KFZ-Verträge	972	968	0,3%
IT-Verträge	38	201	-81,2%
Außerplanmäßige Abschreibung auf Anmietverträge	-3	52	-105,0%
Gesamt	10.777	10.611	1,6%

Die gesamten Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse beliefen sich in der Berichtsperiode auf 11.215 Tsd. EUR (2023¹: 11.636 Tsd. EUR).

¹Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur.

Nachstehend sind die nicht diskontierten potenziellen zukünftigen Zahlungsmittelabflüsse aufgeführt, die nicht bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten berücksichtigt worden sind.

Nicht diskontierte potenzielle zukünftige Zahlungsmittelabflüsse, die nicht bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten berücksichtigt worden sind

Tsd. EUR	2024	2023
Potenzielle zukünftige Zahlungsmittelabflüsse aufgrund von		
Verlängerungsoptionen	26.931	26.568
Leasingverhältnisse, die vereinbart sind, aber noch nicht begonnen haben	13.996	47.416
Gesamt	40.927	73.984

4.5.5 Leasinggeber

Der Konzern vermietet, bis auf die Wohnimmobilien in der Entwicklungsphase, seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, überwiegend bestehend aus Immobilienportfolien, über die der Konzern die Beherrschung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit als Investment Manager gewonnen hat (Siehe Punkt 4.6). Der Konzern hat diese Leasingverhältnisse als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft, da diese nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen.

Den Ausfallrisiken von Leasingforderungen trägt der Konzern durch die Bildung von Wertberichtigungen gemäß den Vorschriften des IFRS 9 in vollem Umfang Rechnung siehe Punkt 4.1.9.

Der Konzern hat 2024 aus diesen Immobilien Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von 7.815 Tsd. EUR (2023: 3.891 Tsd. EUR) erzielt.

Die folgende Tabelle stellt eine Fälligkeitsanalyse der zukünftigen nicht diskontierten unkündbaren Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen dar, die nach dem Abschlussstichtag erhalten werden.

Fälligkeitsanalyse mit den nach dem Abschlussstichtag zu erhaltenden, nicht diskontierten unkündbaren Leasingzahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen.

Tsd. EUR	2024	2023
Weniger als 1 Jahr	10.380	5.423
1 bis 2 Jahre	5.483	5.593
2 bis 3 Jahre	4.786	4.870
3 bis 4 Jahre	3.872	4.346
4 bis 5 Jahre	3.427	3.421
Mehr als 5 Jahre	9.157	11.055
Gesamt	37.105	34.708

4.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien - 31.12.2024

Tsd. EUR	2024	2023
Stand 01.01	246.481	1.892
Zugang	25.854	0
Zugang Konsolidierungskreis	11.870	47.841
Abgang	-251	0
Umbuchung von Vorräten	0	191.668
Marktwertveränderungen	-7.028	1.529
Währungsumrechnungseffekt	-1.513	3.551
Endbestand	275.413	246.481

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 in Höhe von 25.854 Tsd. EUR resultiert aus weiteren Herstellungskosten für Wohnimmobilien in der Entwicklungsphase bis zur Fertigstellung im Juli 2024.

Der Zugang Konsolidierungskreis im Geschäftsjahr in Höhe von 11.870 Tsd. EUR ist bedingt durch einen weiteren Erwerb einer Logistikimmobilie als Teil der in 2023 initiierten Investmentstrategie mit Fokus auf den europäischen Immobilienmarkt.

Der Abgang im Geschäftsjahr von -251 Tsd. EUR resultiert aus dem Verkauf einer Wohneinheit und einiger Stellplätze.

Der beizulegende Zeitwert hat sich im Geschäftsjahr um -7.028 Tsd. EUR (2023: 1.529 Tsd. EUR) geändert und wurde ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung separat ausgewiesen. Die ergebniswirksame Veränderung ist nicht realisiert.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Nutzungsarten der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und der zugrundeliegenden Bewertungstechniken.

Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

Nutzungsart	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Wohnimmobilien	Ertragswertverfahren durch externen Gutachter	Mieterlöse pro Monat von 17,93 EUR/m ² bis 20,22 EUR/m ² , Instandhaltungskosten pro Jahr 12,00 EUR/m ² , Kapitalisierungsfaktor von 29,82x bis 30,20x, Kapitalisierungszinssatz von 3,00% bis 3,05% und Mietausfallwagnis von 2% bis 3%	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn - die Mieterlöse höher (niedriger) wären - die Instandhaltungskosten niedriger (höher) wären - der Kapitalisierungsfaktor niedriger (höher) wären - der Kapitalisierungszinssatz niedriger (höher) - das Mietausfallwagnis niedriger (höher) wären
Büro- und Geschäftsimmobilien	Ertragswertverfahren durch externen Gutachter	Mieterlöse pro Monat von 21 EUR/m ² bis 28 EUR/m ² (2023: 21 EUR/m ² bis 28 EUR/m ²), durchschnittliche Instandhaltungskosten pro Jahr von 9,26 EUR/m ² bis 10,68 EUR/m ² (2023: von 10,29 EUR/m ² bis 10,68 EUR/m ²), Kapitalisierungsfaktor von 19,00x bis 22,10x (2023: von 19,96x bis 22,39x), Kapitalisierungszinssatz von 2,7% bis 3,2% (2023: von 2,5% bis 3,2%) und Mietausfallwagnis unverändert 4%	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn - die Mieterlöse höher (niedriger) wären - die Instandhaltungskosten niedriger (höher) wären - der Kapitalisierungsfaktor niedriger (höher) wären - der Kapitalisierungszinssatz niedriger (höher) - das Mietausfallwagnis niedriger (höher) wären
Logistikimmobilien	Ertragswertverfahren durch externen Gutachter	Mieterlöse pro Monat von 5,97 EUR/m ² bis 13,17 EUR/m ² (2023: von 7,68 EUR/m ² bis 13,89 EUR/m ²), Durchschnittliche Restmietdauer 5,5 Jahre (2023: 6,0 Jahre) und Nettorendite 6,22% (2023: 6,73%)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn - die Mieterlöse höher (niedriger) wären - Nettorendite höher (niedriger) wären - die Instandhaltungskosten niedriger (höher) wären

Zwischen all diesen nicht beobachtbaren Inputs sind Wechselbeziehungen möglich, da sie von den Marktbedingungen bestimmt werden. Aufgrund der Komplexität der Zusammenhänge sind diese aber nicht quantifizierbar. Die Auswirkungen auf die Bewertung werden durch die Wechselbeziehung zwischen zwei nicht beobachtbaren Inputs abgeschwächt, die sich in eine Richtung bewegen. So können beispielweise gesteigerte Mieterlöse durch einen erhöhten Kapitalisierungsfaktor bzw. Kapitalisierungszinssatz kompensiert werden, was zu keiner Nettoauswirkung auf die Bewertung führt. Wenn sich die Inputs jedoch in entgegengesetzte Richtungen bewegen (Steigerung Mieterlöse und Reduzierung Kapitalisierungsfaktor bzw. Kapitalisierungszinssatz) können sie die Nettoauswirkung auf die Bewertung verstärken.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Überleitung des Anfangsbestands auf den Endstand der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 nach Nutzungsarten für das Geschäftsjahr 2024. Für die Darstellung der Überleitung des beizulegenden Zeitwerts nach Nutzungsarten für das Geschäftsjahr 2023 verweisen wir auf den obigen Anlagespiegel, aus dem die Überleitung, für die im Jahr 2023 alleinige Nutzungsart „Wohnimmobilien“ hervorgeht.

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 - 31.12.2024

Tsd. EUR	Wohnimmobilien			
	Wohnimmobilien	in der Entwicklungsphase	Büro- und Geschäftsimmobilien	Logistikimmobilien
Stand 01.01	2.152	108.058	83.610	52.661
Zugang	0	25.544	0	310
Zugang Konsolidierungskreis	0	0	0	11.870
Abgang	-251	0	0	0
Marktwertveränderungen	-2.148	-5.368	-810	1.298
Umklassifizierung	128.234	-128.234	0	0
Währungsumrechnungseffekt	0	0	0	-1.513
Endbestand	127.987	0	82.800	64.626

Die vom Konzern als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden grundsätzlich vermietet (siehe Kapitel 4.5 Leasingverhältnisse). Die Wohnimmobilien in der Entwicklungsphase wurden zum Juli 2024 fertiggestellt und somit in die Nutzungsart Wohnimmobilien umklassifiziert. Die Vermietung für diese Immobilien begann ab August 2024. In den aktivierten Herstellungskosten sind Fremdkapitalkosten für 2024 von 1.306 Tsd. EUR (2023: 822 Tsd. EUR) enthalten, deren Finanzierungskostensatz jeweils bei 3,53% und 3,81% lag.

In der Berichtsperiode wurden Umsatzerlöse aus Vermietung in Höhe von 7.815 Tsd. EUR (2023: 3.891 Tsd. EUR) und direkte betriebliche Aufwendungen in Höhe von 921 Tsd. EUR (2023: 503 Tsd. EUR) erfasst.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sind im Wesentlichen durch Grundpfandrechte zu Gunsten von Kreditgebern belastet.

Die Qualifizierung von Immobilien als Finanzinvestition basiert auf einem entsprechenden Managementbeschluss, diese Immobilien zur Erzielung von Mieteinnahmen selbst zu nutzen und deren Mietsteigerungspotenzial über einen längeren Zeitraum sowie damit einhergehende Wertsteigerungen selbst zu realisieren. Die Bewertung erfolgt bei Zugang zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten und anschließend zum beizulegenden Zeitwert, Wertänderungen beeinflussen das Periodenergebnis des Konzerns. Die Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist daher gemäß der Bewertungshierarchie des IFRS 13 insgesamt 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	2024			2023		
	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte	Anschaffungs- kosten	Abschreibungen	Buchwerte
Stand 01.01.	29.715	-15.135	14.580	24.141	-14.420	9.721
Zugänge	15.609	-3.607	12.002	7.514	-2.593	4.921
Veränderungen Konsolidierungskreis	-3	-17	-20	43	0	43
Abgänge	-3.664	3.450	-214	-1.959	1.876	-83
Währungsänderung	558	-73	485	-24	2	-22
Stand 31.12.	42.215	-15.382	26.833	29.715	-15.135	14.580

Betriebs- und Geschäftsausstattung wird zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten. Bei dem Zugang in Höhe von 15.609 Tsd. EUR handelt es sich im Wesentlichen um die Mietereinbauten in der neuen Unternehmenszentrale in London.

Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode. Der Abschreibungszeitraum orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer zwischen drei bis 13 Jahre.

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

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung sind den CGUs zugeordnet (im Wesentlichen der CGU „Core Business“ oder andere CGU). Die Wertminderungsprüfung erfolgt als Teil der CGU (siehe Kapitel „Geschäfts- oder Firmenwert“).

4.8 Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

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

Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

	2024	2023 ¹
Tsd. EUR	Buchwerte	Buchwerte
Stand 01.01.	40.412	6.545
Zugänge	141.555	40.251
Ergebnisfortschreibungen	-11.996	-3.507
Wertminderungen	14	-63
Veränderungen Konsolidierungskreis	-165.918	0
Abgänge	-918	-2.824
Währungsänderung	-17	9
Stand 31.12.	3.132	40.412

¹ Die Vorjahreswerte wurden an die neue Berichtsstruktur angepasst.

Der Rückgang der Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen ist im Wesentlichen auf die Entkonsolidierung des temporär auf der Bilanz gehaltenen Infrastrukturfonds PATRIZIA European Infrastructure Fund III SCSp, der wiederum die 49%ige Beteiligung an der Mercury Lux S.à r.l und die unterjährig erworbene 40%ige Beteiligung an der Eagle S.p.A. (vormals Greenthesys S.p.A) hielt, zurückzuführen.

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

Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen

Tsd. EUR	2024	2023	Veränderung
Mercury Lux S.à r.l.	-14.827	-1.304	>1.000,0%
Eagle S.p.A	1.468	0	0,0%
PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD	289	77	277,6%
Evana AG	-287	-951	-69,8%
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	1.487	-1.301	-214,3%
Sonstige	-127	-28	355,7%
Gesamt	-11.996	-3.507	242,1%

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 4.27).

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

Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

Gesellschaft	Sitz	Anteil	31.12.2024	31.12.2023
			Buchwerte Tsd. EUR	Buchwerte Tsd. EUR
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	10,10%	875	306
Evana AG	Saarbrücken	16,45%	538	659
Cognotekt GmbH	Köln	35,67%	0	0
ASK PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester	50,00%	434	433
PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD	Sydney	50,00%	1.257	1.005
SUSTAINABLE FUTURE VENTURES LIMITED	London	50,00%	28	0
Mercury Lux S.à r.l. ¹	Luxemburg	49,00%	-	38.009
Gesamt			3.132	40.412

¹ Entkonsolidierung in Q4 2024.

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 PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD und der ASK PATRIZIA (GQ) LLP handelt es sich um Gemeinschaftsunternehmen. Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine Vereinbarung, bei der die Parteien gemeinsam Beherrschung ausüben und gemeinsame Rechte am Nettovermögen haben. Gemeinschaftliche Führung ist nur dann gegeben, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

Aus Wesentlichkeitsgründen wird im weiteren Verlauf auf zusätzliche Angaben für das Joint Venture ASK PATRIZIA (GQ) LLP sowie den assoziierten Unternehmen PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS, Evana AG, Cognotekt GmbH und SUSTAINABLE FUTURE VENTURES LIMITED verzichtet. Nur die erweiterten Finanzinformationen zu dem Gemeinschaftsunternehmen PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD werden aufgeführt.

Für die einzeln unwesentlichen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen werden zusammengefasste Finanzinformationen ausgewiesen.

PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD

Die PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD ist ein Joint-Venture mit der Mitsui & Co., LTD, Tokyo, mit der Strategie Investitionen in nachhaltige Infrastruktur im asiatisch-pazifischen Raum auszubauen. Die PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD erbringt hierbei Beratungsleistungen für Fondsmanager.

Ziel ist es, in nachhaltige Infrastrukturprojekte in den Schlüsselmärkten Australien, Japan, Singapur, Südkorea, Neuseeland und Taiwan sowie in ausgewählte asiatische Schwellenländer zu investieren.

Im Rahmen ihrer Beteiligung an der PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD unterliegt die PATRIZIA den üblichen immobilien- und fondsspezifischen Risiken.

Die zusammengefassten Finanzinformationen zur PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD sind nachfolgend angegeben.

Zusammengefasste Finanzinformationen der PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD

Tsd. EUR	2024	2023
Kurzfristige Vermögenswerte	2.915	2.387
Langfristige Vermögenswerte	1.129	1.126
Kurzfristige Schulden	411	432
Langfristige Schulden	1.118	996
Umsatzerlöse	1.737	1.430
Jahresergebnis	308	184
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	308	184
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.729	1.755
Kurzfristige finanzielle Schulden (mit Ausnahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen)	0	0
Langfristige finanzielle Schulden (mit Ausnahme von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sowie Rückstellungen)	0	0
Planmäßige Abschreibungen und Amortisationen	141	110
Zinserträge	3	1
Zinsaufwendungen	0	0
Ertragsteueraufwendungen	132	67
Erhaltene Dividenden	0	0

Der dem PATRIZIA-Konzern zustehende Anteil am Ergebnis der PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD beträgt im Berichtszeitraum 289 Tsd. EUR (2023: 77 Tsd. EUR).

Überleitungsrechnung von den dargestellten Finanzinformationen zum Buchwert der Beteiligung an der PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD

Tsd. EUR	2024	2023
Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens	2.514	2.085
Beteiligungsquote des Konzerns	50,00%	50,00%
Sonstige Anpassungen	0	-38
Buchwert der Konzernbeteiligung	1.257	1.005

Zusammengefasste Finanzinformationen der einzeln unwesentlichen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen

Die nachstehende Tabelle präsentiert in aggregierter Form den Buchwert und Anteil am Gewinn oder Verlust, sonstigen Ergebnis sowie Gesamtergebnis, der einzeln nicht wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen.

Zusammengefasste Finanzinformationen der Gemeinschaftsunternehmen, die einzeln nicht wesentlich sind

Tsd. EUR	2024	2023
Gewinn oder Verlust aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-2	-33
Gewinn oder Verlust nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-2	-33
Buchwert der Konzernbeteiligungen	434	433

Bei einem Gemeinschaftsunternehmen besteht eine Verpflichtung für mögliche Rückabwicklungskosten im Rahmen einer Projektentwicklung in Höhe von 3.920 Tsd. EUR bis 2029. Zum Stichtag kann nicht verlässlich eingeschätzt werden in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt es zu einem Ressourcenabfluss kommen könnte.

Die nachstehende Tabelle präsentiert in aggregierter Form den Buchwert und Anteil am Gewinn oder Verlust, sonstigen Ergebnis sowie Gesamtergebnis, der einzeln nicht wesentlichen assoziierten Unternehmen.

Zusammengefasste Finanzinformationen der assoziierten Unternehmen, die einzeln nicht wesentlich sind

Tsd. EUR	2024	2023
Gewinn oder Verlust aus fortzuführenden Geschäftsbereichen	-1.050	-4.241
Gewinn oder Verlust nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-1.050	-4.241
Buchwert der Konzernbeteiligungen	1.441	965

Für einzeln nicht wesentliche assoziierte Unternehmen hat der PATRIZIA Konzern im Geschäftsjahr 2024 Wertminderungen in Höhe von 152 Tsd. EUR (2023: 250 Tsd. EUR) und Wertaufholungen in Höhe von 166 Tsd. EUR (2023: 187 Tsd. EUR) vorgenommen.

Für eine bereits im Vorjahr auf 0 EUR abgeschriebene at-equity-bilanzierte Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen wurden für 2024 anteilige Verluste in Höhe von 48 Tsd. EUR und insgesamt aufgelaufene Gesamtverluste von 358 Tsd. EUR nicht im Ergebnis berücksichtigt.

Ein assoziiertes Unternehmen hat eine unwiderrufliche Zahlungsverpflichtung für potenzielle Garantieverpflichtungen aus seinen Projektgesellschaften in Höhe von 25.131 Tsd. EUR ausgestellt.

4.9 Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte

Die sonstigen langfristigen nicht finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 1.321 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 2.281 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	31.12.2024	31.12.2023
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	281	281
Gesamt	281	281

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

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

4.11 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nach Verrechnung eigener Aktien in Höhe von 6.122.608 EUR (31. Dezember 2023: 6.507.043 EUR) zum Bilanzstichtag 86.229 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 85.844 Tsd. EUR) und ist in 86.228.868 auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt (31. Dezember 2023: 85.844.433).

Die Übertragung von Aktien im Rahmen der M&A Transaktionen reduzierte im Geschäftsjahr 2024 das gezeichnete Kapital der Gesellschaft. Dabei wurden insgesamt 384.435 Aktien übertragen.

Direktes Mutterunternehmen der PATRIZIA SE ist die First Capital Partner GmbH. Mutterunternehmen der First Capital Partner GmbH und somit ultimatives Mutterunternehmen der PATRIZIA SE ist die we holding GmbH & Co. KG. Die First Capital Partner GmbH ist zum 31. Dezember 2024 mit 50.302.173 Stückaktien (31. Dezember 2023: 48.578.553 Stückaktien) beteiligt. Dies entspricht einem Anteil von 54,47% (31. Dezember 2023: 52,60%) an der PATRIZIA SE.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage veränderte sich von 78.930 Tsd. EUR zum 31. Dezember 2023 auf 83.534 Tsd. EUR zum 31. Dezember 2024. 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 2024 hat sich gegenüber der Vorperiode nicht verändert.

Eigene Aktien

In der Berichtsperiode veränderte sich aufgrund der erfolgten Übertragung von eigenen Aktien im Geschäftsjahr 2024 die Anzahl der eigenen Aktien auf 6.122.608 Stück und deren Gesamtwert auf 98.791.729 EUR.

Eigene Aktien - 31.12.2024

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR ¹	Gesamtwert in EUR
Stand 01.01.	6.507.043		101.859.064
Verkauf und Übertragung von Aktien	-384.435	7,98	-3.067.335
Endbestand²	6.122.608		98.791.729

¹ Durchschnittskurs pro Aktie in EUR aus mehreren Aktienrückkäufen/ -verkäufen (inkl. Transaktionskosten im Rahmen von Aktienrückkaufprogrammen)

² Der Gesamtwert der eigenen Aktien ermittelt sich aus der Aufsummierung aller Aktienrückkäufe, abzüglich sämtlicher Veräußerungen von eigenen Aktien im Rahmen der Kaufpreiszahlungen von M&A-Transaktionen sowie Übertragungen an Führungskräfte

Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn reduzierte sich zum 31. Dezember 2024 von 823.644 Tsd. EUR im Vorjahr auf 806.912 Tsd. EUR.

Im Berichtsjahr wurde eine Bardividende in Höhe von 29.318 Tsd. EUR (2023: 28.288 Tsd. EUR) an die Aktionäre ausgeschüttet. Die Dividende pro Aktie betrug für das Geschäftsjahr 2023 0,34 EUR (2022: 0,33 EUR).

Nicht-beherrschende Gesellschafter

Zum 31. Dezember 2024 bestanden Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter in Höhe von 34.514 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 39.553 Tsd. EUR). Die Reduzierung ergibt sich im Wesentlichen aus der Kapitalerhöhung von insgesamt 66.185 Tsd. EUR für die Gesellschaften PATRIZIA European Infrastructure Fund III SCSp und PATRIZIA Infrastructure Debt Partners II SCSp und späterer Entkonsolidierung von -60.753 Tsd. EUR.

In der Berichtsperiode wurde den nicht-beherrschenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von -10.488 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: -9.828 Tsd. EUR) zugewiesen.

Bis zum 31. Dezember 2024 sind Ergebnisanteile durch nicht-beherrschende Gesellschafter in Höhe von 342 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 396 Tsd. EUR) entnommen worden. Es handelt sich hierbei um Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter, mit denen zum Teil auch Beschäftigungsverhältnisse bestehen.

Die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter entfällt im Wesentlichen auf die PATRIZIA German Residential Fund IV, Hamburg.

Die nicht-beherrschenden Anteile der PATRIZIA German Residential Fund IV zum 31. Dezember 2024 gliedern sich wie folgt auf:

Tsd. EUR	2024	2023
Beteiligungsquote nicht-beherrschender Gesellschafter	56,73%	56,73%
Anteil nicht-beherrschender Gesellschafter am Eigenkapital	33.906	38.088
Anteil nicht-beherrschender Gesellschafter am Konzernergebnis	-4.114	-7.147

Die folgende Tabelle enthält zusammengefasste Finanzinformationen der German Residential Fund IV und entspricht den Beträgen vor konzerninternen Eliminierungen:

Zusammengefasste Finanzinformationen der Tochtergesellschaft PATRIZIA German Residential Fund IV

Tsd. EUR	2024	2023
Umsatz	1.231	0
Ergebnis nach Steuern	-7.253	-12.591
Sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtergebnis	-7.253	-12.591
Vom Ergebnis nach Steuern entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	-4.114	-7.143
Vom sonstigen Ergebnis entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0
Langfristige Vermögenswerte	128.508	108.058
Kurzfristige Vermögenswerte	4.859	5.479
Langfristige Schulden	-71.997	-45.998
Kurzfristige Schulden	-1.594	-391
Nettovermögen	59.777	67.149
Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	33.911	38.093
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-1.190	56.067
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	25.544	-108.058
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	25.880	55.103
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-854	3.112
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.597	4.451
Gezahlte Dividenden an nicht-beherrschende Gesellschafter ¹	68	122

¹ In Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthalten.

4.12 Leistungen an den Arbeitnehmer

4.12.1 Pensionsverpflichtungen

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

Zum Bilanzstichtag verfügen insgesamt 76 Personen (31. Dezember 2023: 79) über eine leistungsorientierte Zusage. Bei 32 dieser Personen (31. Dezember 2023: 33) 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	2024	2023
Stand per 01.01.	20.813	18.046
Laufender Dienstzeitaufwand	61	57
Neubewertungen	-1.341	2.907
<i>davon aus der Änderung finanzieller Annahmen</i>	-1.496	358
<i>davon aus der Änderung demographischer Annahmen</i>	0	0
<i>davon sonstige Änderungen/erfahrungsbedingte Änderungen</i>	154	1.169
Zinsaufwand	637	672
Rentenzahlungen	-1.267	-869
Stand per 31.12.	18.902	20.813

Planvermögen zum beizulegenden Zeitwert

Tsd. EUR	2024	2023
Stand per 01.01.	341	331
Erträge/Aufwendungen aus dem Planvermögen (ohne Zinsen)	0	-3
Zinserträge/Zinsaufwendungen	11	13
Beiträge zum Versorgungsplan/Arbeitgeberbeiträge	0	0
Rentenzahlungen/geleistete Zahlungen	-351	0
Unternehmenszusammenschlüsse/Übertragungen	0	0
Stand per 31.12.	0	341

Bei dem Planvermögen handelte es sich um eine Rückdeckungsversicherung für eine Pensionszusage eines ehemaligen Geschäftsführers, der in 2024 sein Eintrittsalter erreicht hat und demzufolge das Planvermögen ausbezahlt wurde.

Zusammensetzung der Nettoschuld aus leistungsorientierten Plänen

Tsd. EUR	2024	2023
Leistungsorientierte Verpflichtung (DBO)	18.902	20.813
Planvermögen zum beizulegenden Zeitwert	0	341
Nettoschuld	18.902	20.473

Versicherungsmathematische Annahmen

%	2024	2023
Diskontierungszinssatz	3,48	3,14
Gehaltstrend	0,00 / 3,00	3,00
Rententrend	1,00 / 2,00	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	31.12.2024		31.12.2023	
		Erhöhung	Minderung	Erhöhung	Minderung
Diskontierungszinssatz	+/- 0,50%	-1.149	1.280	-1.342	1.501
Gehaltstrend	+/- 0,50%	27	-26	32	-31
Rententrend	+/- 0,50%	766	-693	900	-832
Lebenserwartung	+/- 1 Jahr	926	-926	1.059	-1.052

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

Im Geschäftsjahr 2025 rechnet der Konzern mit Zahlungen aufgrund der Pensionsverpflichtungen in Höhe von 1.000 Tsd. EUR (2023: 972 Tsd. EUR) sowie mit Beiträgen zum Planvermögen in Höhe von 0 Tsd. EUR (2023: 0 Tsd. EUR).

Die durchschnittliche Laufzeit der Pensionsverpflichtungen beträgt 13,0 Jahre (2023: 13,8 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 2024 auf 4.087 Tsd. EUR (2023: 4.206 Tsd. EUR).

Daneben bestehen Versorgungszusagen für die geschäftsführenden Direktoren und ehemaligen Vorstandsmitglieder im Rahmen von Unterstützungskassen. Diesbezüglich leistet der Konzern festgelegte Beiträge an eine eigenständige Einheit (Fonds). Aus dieser Versorgungszusage besteht das Risiko einer Subsidiärhaftung für den Konzern, falls das Sondervermögen nicht über ausreichende Vermögenswerte verfügt, um alle Leistungen in Bezug auf Arbeitsleistungen der Arbeitnehmer in der Berichtsperiode und in früheren Perioden zu erbringen. Die Zusage der Unterstützungskassen ist rückversichert. 2024 wurden insgesamt 72 Tsd. EUR (2023: 103 Tsd. EUR) an Beiträgen an die Unterstützungskassen für die geschäftsführenden Direktoren und ehemalige Vorstandsmitglieder abgeführt. Darüber hinaus wurden einem geschäftsführenden Direktor Zuschüsse zu einem Versorgungsplan in eine „Self-Invested Personal Pension“ in Höhe von insgesamt 11 Tsd. EUR (2023: 6 Tsd. EUR an ein ehemaliges Vorstandsmitglied) gezahlt.

4.13 Langfristige Rückstellungen

Die langfristigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr 2024 haben sich wie folgt entwickelt:

Langfristige Rückstellungen 2024

Tsd. EUR	01.01.2024	Auflösung	Inanspruch- nahme	Umgliederung	Zinseffekt	Währungs- änderung	31.12.2024
Sonstige langfristige Rückstellungen	480	-216	-370	0	94	13	0
Langfristige Rückstellungen aus Reorganisationskosten	173	-71	-116	0	14	0	0
Langfristige Rückstellungen Prozessrisiken	1.121	0	-52	-1.092	23	0	0
Gesamt	1.774	-287	-539	-1.092	131	13	0

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

Die Umgliederung der Rückstellungen betrifft eine Ausweisänderung zwischen langfristigen und kurzfristigen Rückstellungen.

4.14 Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2024: 50.296 Tsd. EUR (31. Dezember 2023¹: 75.870 Tsd. EUR). Es handelt sich im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von 24.986 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 24.199 Tsd. EUR), sowie Put-Optionen in Höhe von 19.329 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 20.543 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).

¹Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

4.15 Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen für das Geschäftsjahr 2024 haben sich wie folgt entwickelt:

Sonstige Rückstellungen 2024

Tsd. EUR	01.01.2024		Veränderungen		Inanspruch-		Währungs-	31.12.2024
	Zuführung		Konsolidierungskreis	Auflösung	nahme	Umgliederung	änderung	
Rückstellungen Prozessrisiken	11.166	0	0	-5.981	-1.618	1.092	0	4.660
Rückstellungen Freistellungsverpflichtungen	63	0	0	0	0	0	0	63
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	268	0	0	0	-275	0	7	0
Rückstellungen aus Reorganisationskosten	14.506	12.118	0	-2.527	-10.987	0	61	13.171
Leistungen an Arbeitnehmer	4.227	2.267	-15	-26	-1.960	0	-15	4.477
Gesamt	30.230	14.385	-15	-8.534	-14.840	1.092	53	22.371

Sonstige Rückstellungen 2023

Tsd. EUR	01.01.2023		Veränderungen		Inanspruch-		Währungs-	31.12.2023
	Zuführung		Konsolidierungskreis	Auflösung	nahme	Umgliederung	änderung	
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	

Die Rückstellungen aus Prozessrisiken betreffen den kurzfristigen Anteil der Prozessrisiken aus Rechtsstreitigkeiten aus Immobilienprojekten. Der hiervon wesentliche Anteil wurde auf Grund eines abgeschlossenen Vergleiches größtenteils aufgelöst.

Die Zuführung in der laufenden Periode in der Position „Rückstellungen aus Reorganisationskosten“ resultieren aus der Straffung der Organisationsstruktur im Rahmen der Strategie 2030 (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 Verpflichtungsumfanges. 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	31.12.2024	31.12.2023 ¹
Verbindlichkeiten aus ausstehenden Rechnungen	37.246	38.240
Verbindlichkeiten aus variablen Gehaltsbestandteilen und sonstigen Personalkosten	23.315	36.886
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	5.158	3.795
Zinsen für Darlehen	1.140	3.019
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	1.381	1.329
Verbindlichkeiten aus nachlaufenden Kosten für veräußerte Objekte	528	1.472
Kreditorische Debitoren	845	603
Abschluss- und Prüfungskosten	691	753
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0	2
Sonstige	13.259	13.670
Gesamt	83.562	99.767

¹Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Die Position „Sonstige“ besteht im Wesentlichen aus Personalverbindlichkeiten.

4.17 Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten

Unter den sonstigen kurzfristigen nicht finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von 9.221 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 9.403 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 27.012 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 21.091 Tsd. EUR) werden im Geschäftsjahr im Wesentlichen Forderungen aus Steuerüberzahlungen sowie Erstattungsansprüche aus Kapitalertragsteuer bilanziert.

4.18.2 Ertragsteuerschulden

Die Ertragsteuerschulden in Höhe von 10.835 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 8.876 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	31.12.2024 aktivisch	31.12.2024 passivisch	31.12.2023 aktivisch	31.12.2023 passivisch
Fondsverwalterverträge	0	23.709	0	26.941
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	21	1.299	895	156
Anlagevermögen	3.871	952	330	977
Beteiligungen	611	68.735	840	73.447
Verbindlichkeiten / Rückstellungen	3.552	1.602	4.001	1.269
Leasing	1.194	6	578	11
Sonstige	2.366	704	986	694
Gesamt	11.615	97.007	7.630	103.495

Auf vororganschaftliche Verluste in Höhe von 2.751 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 2.751 Tsd. EUR) wurden aufgrund der nicht geplanten Auflösung der betroffenen Organschaft keine latenten Steueransprüche angesetzt. Die Verluste können auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Zudem bestehen zum Bilanzstichtag in- und ausländische Verlustvorträge in Höhe von 168.687 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 164.402 Tsd. EUR), auf die aufgrund nicht vorhersehbarer steuerlicher Nutzbarkeit keine aktiven latenten Steuern gebildet wurden. Die Möglichkeit einer wesentlichen Änderung der zugrundeliegenden Profitabilitätsannahmen hinsichtlich der steuerlichen Nutzbarkeit hält der Konzern für unwahrscheinlich. Auch diese Verluste können größtenteils auf unbestimmte Zeit vorgetragen werden.

Die temporären Differenzen aus Beteiligungen an Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern erfasst wurden, belaufen sich auf 262.351 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 142.092 Tsd. EUR).

Die Bildung latenter Steuern erfolgt unter Anwendung der Verbindlichkeitsmethode (Liability-Methode) auf zum Bilanzstichtag bestehende temporäre Differenzen zwischen dem Wertansatz eines Vermögenswerts bzw. einer Schuld in der Bilanz und dem steuerlichen Wertansatz.

Latente Steueransprüche werden für alle abzugsfähigen temporären Unterschiede, noch nicht genutzte steuerliche Verlustvorträge und nicht genutzte Steuergutschriften in dem Maße erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass zu versteuerndes Einkommen verfügbar sein wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen und die noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträge und Steuergutschriften verwendet werden können.

Der Buchwert der latenten Steueransprüche wird an jedem Bilanzstichtag überprüft und in dem Umfang reduziert, in dem es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass ein ausreichendes zu 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	2024	2023	Veränderung
Tatsächliche Ertragsteuern	-6.773	-7.804	-13,2%
Latente Steuern	5.742	3.418	68,0%
Ertragsteuern	-1.031	-4.386	-76,5%

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.

Die tatsächlichen Ertragsteuern enthalten einen Steuerertrag für Vorjahre in Höhe von 1.708 Tsd. EUR (2023: 1.510 Tsd. EUR).

4.18.6 Latente Steuereffekte im Zusammenhang mit Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses

Nachfolgend werden die latenten Steuereffekte aus der Gesamtergebnisrechnung dargestellt:

Latente Steuern im Zusammenhang mit Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses

Tsd. EUR	2024			2023		
	vor Steuern	Steuern	Netto	vor Steuern	Steuern	Netto
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	5.419	0	5.419	1.155	0	1.155
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	-35.161	5.212	-29.948	-86.175	12.704	-73.471
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)	1.342	-431	911	-2.907	934	-1.973
Gesamt	-28.400	4.782	-23.618	-87.927	13.638	-74.289

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% (2023: 32,10%) ergibt. Der Ertragsteuersatz setzt sich aus 15,00% Körperschaftsteuer, hierauf 5,50% Solidaritätszuschlag sowie 16,28% Gewerbesteuer zusammen:

Steuerliche Überleitungsrechnung

Tsd. EUR	2024	2023
IFRS-Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern	3.411	-11.251
Darauf erwarteter Ertragsteueraufwand	-1.095	3.611
Steuerfreie Erträge	1.988	592
Nicht abzugsfähige Betriebsausgaben	-506	-3.198
Steuersatzunterschiede	4.042	4.995
Veränderung aktiver latenter Steuern auf Verluste	-8.724	-11.803
Nutzung nicht aktivierter Verlustvorträge	2.259	498
Periodenfremde Effekte	657	459
Sonstige Steuereffekte	347	459
Ertragsteuern	-1.031	-4.386

4.19 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse Länder

Tsd. EUR	Deutschland	Luxemburg	Vereinigtes Königreich	Rest der Welt	Gesamt
2024					
Erlöse aus Management Services	139.489	46.346	25.149	30.625	241.611
Verwaltungsgebühren	129.741	40.030	23.501	27.731	221.002
Leistungsabhängige Gebühren	4.987	-2.286	852	2.548	6.101
Transaktionsgebühren	4.761	8.603	796	347	14.507
Verkaufserlöse aus Principal Investments	9	0	0	0	9
Mieterlöse	1.776	3.688	0	3.805	9.269
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	90	2	0	247	338
Sonstige	1.486	1.080	1.040	834	4.440
Umsatzerlöse	142.850	51.116	26.190	35.510	255.667
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
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

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.

Im Geschäftsjahr 2024 teilen sich die Umsatzerlöse in das Segment Management Services in Höhe von 247.836 Tsd. EUR (2023: 287.997 Tsd. EUR) und in das Segment Investments in Höhe von 7.831 Tsd. EUR (2023: 4.437 Tsd. EUR) auf. Dabei sind dem Segment Investments im Wesentlichen die Positionen Mieterlöse in Höhe von 7.516 Tsd. EUR (2023: 3.906 Tsd. EUR) und Verkaufserlöse aus Principal Investments in Höhe von 9 Tsd. EUR (2023: 0 Tsd. EUR) zuzuordnen. Dem Segment Management Services sind im Wesentlichen die Erlöse aus Management Services zuzuordnen.

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 2024 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 221.002 Tsd. EUR vereinnahmt (2023: 242.204 Tsd. EUR). Geringere Verwaltungsgebühren aus Projektentwicklungen für Kunden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sowie der leichte Rückgang des verwalteten Vermögens aufgrund von Bewertungseffekten als Berechnungsgrundlage für die Verwaltungsgebühren waren im Wesentlichen ursächlich für die Entwicklung um -8,8%.

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 2024 14.507 Tsd. EUR (2023: 14.706 Tsd. EUR; -1,4%). Dabei sind den Ankäufen 9.537 Tsd. EUR (2023: 10.735 Tsd. EUR; -11,2%) und den Verkäufen 4.970 Tsd. EUR (2023: 3.971 Tsd. EUR; 25,2%) zuzurechnen. Trotz der konstanten Entwicklung der Transaktionsgebühren, verblieb das Gesamtniveau aufgrund des anspruchsvollen Marktumfelds auf einem niedrigen Niveau.

Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)

Leistungsabhängige Gebühren erhält PATRIZIA unter anderem, wenn die Performance des Investmentvehikels definierte Zielrenditen überschritten hat oder sich besser als seine Benchmark entwickelt. Die leistungsabhängige Gebühr wird zeitpunktbezogen erfasst, kann dabei ein Jahr oder auch mehrere Jahre umfassen und stellt eine variable Gegenleistung dar, deren Bemessung mit Unsicherheiten behaftet sein kann.

Aufgrund des herausfordernden Marktumfelds reduzierten sich die leistungsabhängigen Gebühren im Jahr 2024 um -77,1% auf 6.101 Tsd. EUR (2023: 26.700 Tsd. EUR).

Weitere Ausführungen

Die Leistungsverpflichtungen aus Management Services sind eigenständig abgrenzbar, da für den Investor aus der Erfüllung einer Leistungsverpflichtung in der Regel ein eigenständiger Nutzen entsteht und die zugesagten Leistungen von den übrigen Leistungen des gleichen Vertrages trennbar sind. Die Erlöserfassung von Erlösen aus Management Services erfolgt mit der Leistungserbringung. Rechnungen für Verwaltungsgebühren sind in der Regel innerhalb von 14 Tagen zahlbar, Rechnungen für Transaktionsgebühren in der Regel innerhalb von 0-60 Tagen. Verkaufserlöse aus Principal Investments werden erfasst, wenn die Verfügungsmacht über die Immobilien an den Käufer übergegangen ist.

Die Käufer erlangen Verfügungsgewalt über Immobilien, wenn Besitz, Nutzen und Lasten auf diese übergehen. Zu diesem Zeitpunkt ergibt sich ein durchsetzbarer Anspruch auf Zahlung. Die Umsatzerlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Mehrheitlich ist die Gegenleistung fällig, wenn der Rechtstitel übergegangen ist. Im Transaktionspreis wird daher keine signifikante Finanzierungskomponente berücksichtigt.

4.19.2 Umsatzerlöse aus Nebenkosten

Umsatzerlöse aus Nebenkosten werden über den Zeitraum erfasst, in der die Dienstleistungen erbracht werden. Der Mieter erhält und verbraucht regelmäßig zeitgleich die Dienstleistungen. Die Umsatzerlöse werden auf Basis inputbasierter Methoden erfasst, wonach die Umsätze auf Basis der entstandenen Kosten bzw. verbrauchten Ressourcen im Verhältnis zu den insgesamt zur Erfüllung dieser Leistungsverpflichtung erwarteten Inputs realisiert werden. Die vereinbarte Gegenleistung ist monatlich fällig.

4.19.3 Mieterlöse

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2024 Mieterlöse von 9.269 Tsd. EUR generiert (2023: 5.232 Tsd. EUR). Darin enthalten sind Mieterlöse aus den als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien sowie Leasingerträge (Mieterträge) gemäß IFRS 16. Der Anstieg der Mieterlöse insgesamt resultiert im Wesentlichen auf der Erhöhung der als Finanzanlagen gehaltenen Immobilien.

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	2024	2023
Zu einem Zeitpunkt übertragene Produkte/Services	20.617	41.406
Über einen Zeitraum übertragene Produkte/Services	225.781	245.809
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	246.398	287.215

4.19.5 Vertragssalden

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über Forderungen, Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden.

Vertragssalden

Tsd. EUR	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	98.518	122.856
Vertragsvermögenswerte	1.321	2.281
Vertragsverbindlichkeiten	193	356

Vertragsvermögenswerte betreffen im Wesentlichen sonstige langfristige nicht-finanzielle Vermögenswerte, welche durch den Erwerb der Whitehelm Capital in 2023 bilanziert und über fünf Jahre abgeschrieben werden. Die Abschreibungen betragen im laufenden Geschäftsjahr 2024 1.048 Tsd. EUR (2023: 1.089 Tsd. EUR).

Die Vertragsverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die von Kunden erhaltenen Anzahlungen im Zusammenhang mit leistungsabhängigen Gebühren. Der zum Ende der Vorperiode ausgewiesene Betrag wurde im Geschäftsjahr 2024 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 2024 wurden keine Bestandsveränderungen verbucht.

4.21 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. EUR	2024	2023 ¹	Veränderung
Erträge aus entfallenen Verpflichtungen	17.955	5.364	234,8%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	15.232	1.093	>1.000,0%
Erträge aus Sachbezügen	1.283	1.040	23,4%
Erträge aus einem Unternehmenserwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	12	0	>1.000,0%
Erlöse auf Verkäufen Finanzanlagen	0	30	-100,0%
Erträge aus Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten und Schadenersatzleistungen und Transaktionskosten	37	13	172,8%
Übrige	2.009	9.821	-79,5%
Gesamt	36.527	17.361	110,4%

¹Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Die Steigerung der Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen aus Prozessrisiken auf Grund eines abgeschlossenen Vergleiches und aus der Auflösung von Verbindlichkeiten aus variablen Gehaltsbestandteilen und Tantiemen.

Der Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf 15.232 Tsd. EUR (2023: 1.093 Tsd. EUR). Die Erhöhung dieser Position resultiert im Wesentlichen aus der Entkonsolidierung des temporär auf der Bilanz gehaltenen Infrastrukturfonds PATRIZIA European Infrastructure Fund III SCSp in Höhe von 14.041 Tsd. EUR.

Die Reduzierung der Position „Übrige“ auf 2.009 Tsd. EUR (2023: 9.821 Tsd. EUR) ist maßgeblich auf die Auflösung einer Steuerrückstellung (2023: 4.649 Tsd. EUR) und dem gewinnbringenden Verkauf des Anteils an der Technologiefirma control.IT Unternehmensberatung GmbH (2023: 1.050 Tsd. EUR) im Vorjahreszeitraum 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	2024	2023	Veränderung
Renovierungs- und Baukosten	85	1.187	-92,8%
Nebenkosten	-131	191	-168,7%
Instandhaltungskosten	994	244	307,1%
Gesamt	948	1.622	-41,5%

4.23 Aufwand für bezogene Leistungen

Die Position Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 16.496 Tsd. EUR (2023: 17.039 Tsd. EUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für externe Labelfonds in Höhe von 16.372 Tsd. EUR (2023: 16.572 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 geringeren enthaltenen transaktionsbedingten Beratungskosten für An- und Verkäufe in Höhe von 124 Tsd. EUR (2023: 467 Tsd. EUR).

4.24 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand

Tsd. EUR	2024	2023 ¹	Veränderung
Löhne und Gehälter	131.629	154.287	-14,7%
davon Bewertung von Phantom Shares	-3	-277	-98,9%
davon Aktienbasierte Vergütung	4.460	4.321	3,2%
Sozialabgaben	19.308	21.458	-10,0%
Gesamt	150.936	175.745	-14,1%

¹Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Zum 31. Dezember 2024 beschäftigte PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (FTE) umgerechnet 887 Mitarbeiter im Vergleich zu 971 Mitarbeiter im Vorjahr.

Der Personalaufwand ist um 14,1% auf 150.936 Tsd. EUR (2023: 175.745 Tsd. EUR) trotz allgemeiner inflationsbedingter Gehaltsanpassungen aufgrund der Verringerung der Mitarbeiterzahl gesunken.

In Bezug auf die Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Phantom Shares (LTI) ergab sich im Berichtszeitraum in Korrelation mit dem gefallenem Aktienkurs der PATRIZIA SE im Jahr 2024 ein Ertrag in Höhe von 3 Tsd. EUR (2023: 277 Tsd. EUR).

Für die anteilsbasierte Vergütungsvereinbarung für Führungskräfte wurde ein Aufwand in Höhe von 4.460 Tsd. EUR (2023: 4.321 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	2024	2023	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	22.454	25.892	-13,3%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	16.083	18.424	-12,7%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	4.566	4.974	-8,2%
Sonstige Steuern	448	2.269	-80,3%
KFZ- und Reisekosten	7.143	8.335	-14,3%
Werbekosten	3.544	4.694	-24,5%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	4.771	6.534	-27,0%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	4.781	4.811	-0,6%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	669	698	-4,1%
Kosten für Management Services	2.999	3.068	-2,3%
Freistellungen/Erstattungen	1.375	169	715,9%
Spenden	554	803	-31,0%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	8	31	-73,2%
Sonstige	13.244	8.171	62,1%
Gesamt	82.639	88.872	-7,0%

Die Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 22.454 Tsd. EUR (2023: 25.892 Tsd. EUR) entwickelten sich rückläufig im Wesentlichen durch gesunkene sonstige Beratungskosten aufgrund des im Jahr 2023 initiierten Kostensenkungsprogramms.

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

- Kosten im Zusammenhang mit personalbezogener Beratung in Höhe von 1.612 Tsd. EUR (2023: 2.541 Tsd. EUR)
 - Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 2.491 Tsd. EUR (2023: 2.011 Tsd. EUR)
- Projektbezogene Beratungsleistungen im Rahmen der Digitalisierung sowie Kosten der erstmaligen Prüfung, Erwerb und Einsatz neuer Technologien in Höhe von 491 Tsd. EUR (2023: 1.131 Tsd. EUR)
- Steuerberatungskosten in Höhe von 1.624 Tsd. EUR (2023: 1.110 Tsd. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Integration M&A Transaktionen in Höhe von 125 Tsd. EUR (2023: 41 Tsd. EUR)

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

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

Die Position „Sonstige“ erhöhte sich im Wesentlichen durch eine ergebniswirksame Anpassung einer Erstkonsolidierung von 1.799 Tsd. EUR.

4.26 Erträge aus der Reorganisation und Reorganisationsaufwand

Der Reorganisationsaufwand in Höhe von 13.502 Tsd. EUR steht im Zusammenhang mit der Anpassung der Organisationsstruktur als Teil der Strategie 2030 und betrifft im Wesentlichen Personalaufwand. Der Reorganisationsaufwand in Höhe von 16.324 Tsd. EUR aus dem Vorjahr resultierte aus einer vorhergehenden Überprüfung der Kostenbasis und betraf ebenfalls überwiegend Personalaufwand.

Die Erträge aus Reorganisation in Höhe von 2.598 Tsd. EUR betreffen Auflösungen nicht verbrauchter Reorganisationsrückstellungen.

4.27 Abschreibungen und Wertminderungen

Die Abschreibungen und Wertminderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Abschreibungen und Wertminderungen

Tsd. EUR	2024	2023	Veränderung
Abschreibungen Fondsverwalterverträge und Lizenzen	11.049	17.043	-35,2%
Abschreibungen Nutzungsrechte	10.777	10.611	1,6%
Abschreibungen auf Software und BGA	5.439	4.819	12,9%
Wertminderungen von langfristigen Finanzinstrumenten	0	0	0,0%
Abschreibungen sonstige Rechte und Werte	1.090	1.139	-4,3%
Wertminderungen von Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	-14	63	-122,2%
Wertminderungen von Vorratsimmobilien	0	16.851	/
Gesamt	28.342	50.526	-43,9%

In den Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge sind aufgrund von Abverkäufen und Beendigung von Fonds außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.401 Tsd. EUR (2023: 4.344 Tsd. EUR) enthalten. Zusätzlich wird auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Ausführungen im Kapitel 4.3 Sonstige immaterielle Vermögenswerte verwiesen.

Bezüglich Detailinformationen zu den Abschreibungen der Nutzungsrechte wird auf Kapitel 4.5 Leasingverhältnisse verwiesen.

Die Wertminderungen von Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen in 2024 beinhaltet eine Wertminderung auf das at-equity-bilanzierte Unternehmen SUSTAINABLE FUTURE VENTURES LIMITED von 152 Tsd. EUR und gegenläufig eine Wertaufholung auf das at-equity-bilanzierte Unternehmen Evana AG von 166 Tsd. EUR. Im Vorjahr beinhaltet die Wertminderung von 63 Tsd. EUR eine Wertminderung auf das at-equity-bilanzierte Unternehmen Cognotekt GmbH in Höhe von 250 Tsd. EUR sowie gegenläufig eine Wertaufholung auf das at-equity-bilanzierte Unternehmen Evana AG von 187 Tsd. EUR (siehe hierzu auch Kapitel 4.8).

Im Vorjahr wurden Wertminderungen von Vorratsimmobilien in Höhe von 16.851 Tsd. EUR vor der Nutzungsänderung im Konzern erfolgswirksam erfasst (siehe hierzu auch Kapitel 4.6).

4.28 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens (Konzernaktionäre) zurechenbaren Konzernergebnis (Zähler) durch die gewichtete durchschnittliche Aktienanzahl (Nenner), die sich im Berichtszeitraum in Umlauf befanden. Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Aktie werden das Konzernergebnis und die gewichtete durchschnittliche Aktienanzahl um alle potenziellen Verwässerungseffekte korrigiert. Verwässerungseffekte stammen aus den aktienbasierenden Vergütungskomponenten des Konzerns und variablen Kaufpreisverbindlichkeiten sogenannte Earn-Out Verbindlichkeiten.

Ergebnis je Aktie

Tsd. EUR	2024	2023 ²
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	12.867	-5.809
Anzahl Aktien ¹	86.228.868	85.844.433
Gewichtete Aktienanzahl unverwässert ¹	86.111.500	85.734.025
Potenzieller Verwässerungseffekt	2.217.066	869.970
Gewichtete Aktienanzahl verwässert	88.328.566	86.603.995
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,15	-0,07
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,15	-0,07

¹ Ausstehend nach Aktienrückkauf / Übertragung von Aktien.

² Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur.

Der durchschnittliche Marktwert der Aktien für die Berechnung des Verwässerungseffekts von Aktienoptionen basiert auf den notierten Marktpreisen für die Periode, in der die Optionen in Umlauf waren.

5 Segmentberichterstattung

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 konzernerzogenen 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 EBITDA bezeichnet werden.

Die Segmentergebnisgröße EBITDA 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 - 2024 (01.01.-31.12.2024)

Tsd. EUR	Investments	Management Services	Konzern
Umsatzerlöse	7.831	247.836	255.667
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	62	0	62
Sonstige betriebliche Erträge	21.858	14.669	36.527
Gesamtleistung	29.750	262.505	292.255
Materialaufwand	-957	9	-948
Aufwand für bezogene Leistungen	-163	-16.333	-16.496
Personalaufwand	2	-150.938	-150.936
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.176	-75.462	-82.639
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie	-69	-73	-142
Ergebnis aus Beteiligungen	5.346	23.004	28.350
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-12.286	289	-11.996
EBITDAR	14.447	43.001	57.448
Erträge aus Reorganisation	0	2.598	2.598
Reorganisationsaufwand	0	-13.502	-13.502
EBITDA	14.447	32.097	46.544
Abschreibungen und Wertminderungen	104	-28.446	-28.342
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-7.301	272	-7.028
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	7.250	3.923	11.174
Finanzerträge	4.081	7.974	12.056
Finanzaufwendungen	-11.443	-5.833	-17.276
Sonstiges Finanzergebnis	-2.161	176	-1.985
Währungsergebnis	1.038	-1.595	-557
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-1.234	4.645	3.411
Ertragsteuern	3.199	-4.231	-1.031
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag	1.965	414	2.379

Segmentberichterstattung - 2023 (01.01.-31.12.2023)¹

Tsd. EUR	Investments	Management Services	Konzern
Umsatzerlöse	4.437	287.997	292.434
Sonstige betriebliche Erträge	3.263	14.098	17.361
Gesamtleistung	7.700	302.095	309.795
Materialaufwand	-1.599	-23	-1.622
Aufwand für bezogene Leistungen	-42	-16.996	-17.039
Personalaufwand	3	-175.748	-175.745
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.107	-82.764	-88.872
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie	-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	58.021	57.892
Erträge aus Reorganisation	0	563	563
Reorganisationsaufwand	0	-16.324	-16.324
EBITDA	-129	42.260	42.131
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	8.648	-6.866
Finanzerträge	1.980	11.465	13.445
Finanzaufwendungen	-5.792	-5.840	-11.632
Sonstiges Finanzergebnis	-795	-1.601	-2.396
Währungsergebnis	-1.280	-2.521	-3.801
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-21.402	10.151	-11.251
Ertragsteuern	-817	-3.569	-4.386
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag	-22.219	6.582	-15.637

¹Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

6 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 7 erstellt.

In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit, Cashflow aus Investitionstätigkeit und Cashflow aus Finanzierungstätigkeit aufgeteilt. Auswirkungen von Veränderungen des Konsolidierungskreises sind in den jeweiligen Positionen eliminiert. Die Ermittlung des Cashflows aus der betrieblichen Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode.

Die sonstigen nicht-zahlungswirksamen Effekte resultieren im Wesentlichen aus latenten Steuern, Erträgen aus Beteiligungen, Währungseffekten, Veränderungen von Rückstellungen, Fair Value Änderungen gemäß IFRS 9 und IAS 19 und sonstigen Bewertungseffekten.

Bei der Ableitung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit durch Anpassungen des Periodenergebnisses werden nur Änderungen berücksichtigt, die in der GuV erfasst wurden.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit/Desinvestitionstätigkeit enthält die finanzwirksamen Investitionen und Veräußerungen, insbesondere in at-equity-bilanzierten Beteiligungen, in Finanzanlagen, aus als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, immaterielle Vermögensgegenstände sowie Sachanlagen.

Unter der Position Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten werden die Zugänge von liquiden Mitteln aus Verkäufen von Tochterunternehmen ausgewiesen.

Unter der Position Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten werden im Wesentlichen die Abgänge von liquiden Mitteln ausgewiesen, welche durch die Entkonsolidierung geschlossener Publikumsfonds (Ausplatzierung der Anteile sowie Verlust der Kontrolle) den Konsolidierungskreis verlassen haben.

Unter der Position Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten werden die Abgänge von liquiden Mitteln aus Erwerben von Tochterunternehmen ausgewiesen.

Unter der Position Einzahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten werden die Zugänge von liquiden Mitteln aus Erwerben von Tochterunternehmen ausgewiesen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet u. a. Darlehensein- und -auszahlungen zur Finanzierung des kurzfristigen und langfristigen Vermögens, Dividendenausschüttungen an Aktionäre, Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung (nicht-beherrschende Gesellschafter) sowie Zahlungen für die Tilgung und gezahlte Zinsen von Leasingverbindlichkeiten.

Die gezahlten Zinsen im Finanzierungsbereich beinhalten ausschließlich Zinsen für Leasingverbindlichkeiten.

Die in der Konzern-Kapitalflussrechnung gezeigten Beträge stimmen nur bedingt mit den von einer Berichtsperiode zur nächsten zu beobachtenden Bilanzveränderungen überein, da sie nicht-zahlungswirksame Sachverhalte wie etwa Wechselkursänderungen oder Veränderungen des Konsolidierungskreises nicht berücksichtigen.

Der definierte Finanzmittelfonds entspricht der Position Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

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

Die Veränderungen der Verbindlichkeiten auf die Cashflows aus Finanzierungstätigkeit haben sich im Jahresverlauf 2024 wie folgt entwickelt:

Finanzielle Verbindlichkeiten 2024

Tsd. EUR	Zahlungswirksame Veränderungen			Nicht zahlungswirksame Veränderungen				Gesamt
	Stand zum 01.01.	Veränderungen		Konso- lidierungskreis	Marktwert- änderungen	Währungs- änderung	Sonstige Änderungen	
		Einzahlungen	Auszahlungen					
Bankdarlehen	164.571	102.938	-8.714	-56.850	0	-760	0	201.184
Schuldscheindarlehen	158.000	0	-89.000	0	0	0	0	69.000
Leasingverbindlichkeiten	53.344	0	-8.931	0	0	1.077	2.637	48.127
Derivative Finanzinstrumente	297	732	-118	0	0	0	-617	294

Die nachfolgende Tabelle gibt die Vergleichsinformationen für 2023 wieder:

Finanzielle Verbindlichkeiten 2023

Tsd. EUR	Zahlungswirksame Veränderungen			Nicht zahlungswirksame Veränderungen				Gesamt
	Stand zum 01.01.	Veränderungen		Konso- lidierungskreis	Marktwert- änderungen	Währungs- änderungen	Sonstige Änderungen	
		Einzahlungen	Auszahlungen					
Bankdarlehen	91.688	26.768	-34.213	31.708	0	869	47.749	164.571
Schuldscheindarlehen	158.000	0	0	0	0	0	0	158.000
Leasingverbindlichkeiten	27.289	0	-9.140	0	0	0	35.194	53.344
Derivative Finanzinstrumente	0	0	0	0	297	0	0	297

7 Sonstige Erläuterungen

7.1 Aktienbasierende Vergütungskomponenten

Zum 31. Dezember 2024 existieren im Konzern die folgenden aktienbasierenden Vergütungskomponenten:

7.1.1 Phantom Shares-Beteiligungsmodell

Das Phantom Shares-Beteiligungsmodell der PATRIZIA fokussiert die Aspekte Marktconformität, Leistungsorientierung und Nachhaltigkeit. Es wurde unter Berücksichtigung der Anforderungen des Deutschen Corporate-Governance-Kodex entwickelt.

Das Modell richtet sich in erster Linie an die geschäftsführenden Direktoren des Konzerns sowie an Geschäftsführer regulierter Gesellschaften. Dabei handelt es sich insbesondere um Führungskräfte, die einen Teil ihrer variablen Vergütung in Form von Instrumenten und mit langfristigem Auszahlungszeitraum erhalten sollen. Das zugrunde liegende Zielsystem weist diesen Führungskräften quantitative und qualitative Zielvorgaben auf Unternehmens-, Bereichs- und Individualebene zu.

Der Grad der Zielerreichung quantitativer Ziele bezieht sich grundsätzlich auf Planzahlen entsprechend der Unternehmensplanung. Wesentliche Ziele sind das EBITDA (Definition siehe Kapitel 5 Segmentberichterstattung), die EBITDA-Marge, 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.

Auf Individualebene fließen grundsätzlich die von den geschäftsführenden Direktoren des Konzerns sowie den Geschäftsführern regulierter Gesellschaften individuell verantworteten quantitativen Ergebnisse und qualitativen Projektergebnisse in die Zielerreichung ein.

Der Grad der Zielerreichung der einzelnen Ziele bestimmt die Höhe des variablen Vergütungsanteils. Der Umfang erzielbarer variabler Vergütungsbestandteile ist nach oben begrenzt.

Der variable Vergütungsanteil teilt sich in eine kurzfristige- und eine langfristige-Komponente auf. Die kurzfristige Komponente wird in bar unmittelbar nach Feststellung der Zielerreichung ausgezahlt. Die langfristige Komponente ist eine virtuell an den Aktienkurs der PATRIZIA gekoppelte Gehaltszusage, die erst in den nächsten drei bis vier Jahren nach Feststellung der Zielerreichung zur Auszahlung kommt.

Für das Geschäftsjahr 2024 wurden für die genannten Begünstigten Phantom Shares in Höhe von 713 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 1.211 Tsd. EUR) berücksichtigt. Dies entspricht der gebuchten Verbindlichkeit unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen Zielerreichung von 68% (2023: 100%). Die Verbindlichkeit zum 31. Dezember 2024 wird zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse der Aktien der PATRIZIA SE aus 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Begründet ist die verkürzte 15 Tagesbetrachtung im Abschlussprozess der PATRIZIA. Die endgültige Berechnung kann erst erfolgen, nachdem alle für die Festlegung notwendigen Daten bekannt sind, was erst nach Billigung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2024 der Fall ist. Dieser verdiente Geldbetrag wird in sogenannte Phantom Shares zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse der Aktien der PATRIZIA SE aus 30 Tage vor und 30 Tage nach dem 31. Dezember des maßgeblichen Geschäftsjahres umgerechnet. Der Gegenwert der daraus errechneten Aktien (in der Vergangenheit ggf. adjustiert um Gratisaktien) wird zum Durchschnitt der Xetra-Schlusskurse 30 Tage vor und nach dem 31. Dezember nach der Sperrfrist von bis zu vier Jahren ausbezahlt. Phantom Shares werden je nach Personengruppe entweder ratierlich über 3 Jahre oder nach Sperrfristen zwischen zwei und vier Jahren ausgezahlt.

Unter Berücksichtigung des durchschnittlichen Aktienkurses der PATRIZIA SE Aktie 30 Tage vor und 15 Tage nach dem 31. Dezember 2024 ergibt sich ein Durchschnittskurs von 7,84 EUR (2023: 7,88 EUR). Für 2024 ermitteln sich somit 97.197 Aktien (2023: 153.704 Aktien). In der Berichtsperiode ergab sich ein Ertrag aus der Berechnung der aktienbasierten Vergütung in Höhe von -299 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: Aufwand 886 Tsd. EUR). Dieser setzt sich zusammen aus dem beizulegenden Zeitwert zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 713 Tsd. EUR, den Kurseffekten in Höhe von -3 Tsd. EUR sowie aus der Korrektur der endgültigen Abrechnung von Vorjahren in Höhe von -1.009 Tsd. EUR.

Im Vorjahr setzte sich der Aufwand aus aktienbasierter Vergütung in Höhe von 886 Tsd. EUR 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 der Korrektur der endgültigen Abrechnung von Vorjahren in Höhe von -48 Tsd. EUR zusammen.

Der Zeitwert stellt sich wie folgt dar:

Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung

	Beizulegende Zeitwerte		Phantom Shares 2023 Anzahl	Beizulegende Zeitwerte		Ausgezahlt Tsd. EUR
	Phantom Shares 2024 Anzahl	31.12.2024 Tsd. EUR		31.12.2023 Tsd. EUR		
Phantom Shares Tranche 2024 ¹	97.197	762				0
Phantom Shares Tranche 2023	27.127	213	153.704	1.211		0
Phantom Shares Tranche 2022	11.585	91	14.363	113		11
Phantom Shares Tranche 2021	44.388	348	47.056	371		21
Phantom Shares Tranche 2020	31.039	243	44.536	351		106
Phantom Shares Tranche 2019	0	0	0	0		0
Summe	211.336	1.657	259.659	2.047		139

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 2024.

Die am Bilanzstichtag ausstehenden Phantom Shares stellen sich wie folgt dar (Stückzahlen):

Phantom Shares

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Ausstehend am Beginn der Berichtsperiode	259.659	201.766
Gewährt in der Berichtsperiode	97.197	153.704
Korrektur aufgrund konkreter Abrechnung in der Berichtsperiode	-127.966	-4.857
Ausgezahlt in der Berichtsperiode	-17.554	-90.954
Ausstehend am Ende der Berichtsperiode	211.336	259.659

7.1.2 Aktienbasierte Vergütungsvereinbarung (LTIP)

Im Januar 2020 führte der Konzern ein aktienbasiertes langfristiges Incentivierungsprogramm (Long-Term Incentive - LTI) für Führungskräfte ein. Damit wird begünstigten Mitarbeitern ein Anspruch auf PATRIZIA SE Aktien zugeteilt, ohne dass diese hierfür eine Zahlung leisten müssen. Die Erfüllung der aktienbasierten Zusagen kann durch neu ausgegebene PATRIZIA SE Aktien, durch eigene Anteile oder durch Barausgleich erfolgen. Der Konzern geht derzeit davon aus, sämtliche Zusagen durch physische Lieferung von Aktien zu erfüllen. Endet das Beschäftigungsverhältnis des Begünstigten vor Ablauf des Erdienungszeitraums, können die Zusagen verfallen.

Das Programm sieht einen dreijährigen Erdienungszeitraum vor. Die Anzahl der am Ende des Erdienungszeitraums zugeteilten Aktien erfolgt in Abhängigkeit der Erfüllung bestimmter Performance-Kennziffern durch den Konzern. Die Performance-Kennziffern bestehen zu 80% aus einer marktunabhängigen, internen Profitabilitätskennzahl sowie zu 20% aus einer marktabhängigen Komponente, welche den Total Shareholder Return der PATRIZIA SE Aktie im Verhältnis zum STOXX 600 Financial Services Index und zum FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index betrachtet.

Die am Ende des Erdienungszeitraums zugeteilten Aktien unterliegen anschließend noch einer Haltedauer von zwei Jahren.

Die Aktienzusagen entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung der Aktienzusagen

Anzahl Zusagen im Jahr	Zum 1. Januar ausstehend	Während des Jahres zugesagt	Während des Jahres freigegeben	Während des Jahres verfallen	Anpassung an Leistungsindikatoren	Zum 31. Dezember ausstehend	Vertragliche Restlaufzeit (gewichteter Durchschnitt, in Jahren)
2023	105.875	444.330	-59.294	-25.724	-76.229	388.958	1,94
2024	388.958	447.015	-2.833	-51.077	-254.457	527.606	1,87

Der beizulegende Zeitwert der aktienbasierenden Vergütungsvereinbarung wurde mittels einer Monte-Carlo-Simulation bestimmt.

Folgende Parameter wurden bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes am Tag der Gewährung der aktienbasierenden Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente verwendet:

Aktienbasierende Vergütungsvereinbarung

	2024	2023
Beizulegender Zeitwert am Tag der Gewährung (in EUR)	8,94	13,44
Aktienkurs am Tag der Gewährung (gewichteter Durchschnitt, in EUR)	7,80	10,40
Ausübungspreis (in EUR)	0,00	0,00
Erwartete Volatilität (gewichteter Durchschnitt, in %)	41,23%	39,44%
Erwartete Laufzeit ab Gewährung (in Jahren)	3,00	3,00
Erwartete Dividendenrendite (in %)	4,04%	2,97%
Risikoloser Zinssatz (basierend auf Staatsanleihen, in %)	2,25%	2,59%

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 SE Aktien, durch eigene Anteile oder durch Barausgleich erfolgen. Der Konzern geht derzeit davon aus, dass die Erfüllung in der physischen Lieferung von Aktien erfolgt.

Die Anzahl der am Ende des fünfjährigen Erdienungszeitraums zugeteilten Aktien erfolgt in Abhängigkeit der Erfüllung bestimmter Performance-Kennziffern durch den Konzern. Die Performance-Kennziffern sind an die Kursentwicklung der PATRIZIA SE Aktie gekoppelt und an einer 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 Zusagen im Jahr	Zum 1. Januar ausstehend	Während des Jahres zugesagt	Während des Jahres verfallen	Während des Jahres freigegeben	Anpassung an Leistungsindikatoren	Zum 31. Dezember ausstehend	Vertragliche Restlaufzeit (gewichteter Durchschnitt, in Jahren)
2023	0	316.122	0	0	0	316.122	4,50
2024	316.122	0	0	0	0	316.122	3,50

Der beizulegende Zeitwert der aktienbasierenden Vergütungsvereinbarung wurde mittels einer Monte-Carlo-Simulation bestimmt.

Folgende Parameter wurden bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes am Tag der Gewährung der aktienbasierenden Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente verwendet:

Aktienbasierende Vergütungsvereinbarung

	2023
Beizulegender Zeitwert am Tag der Gewährung (in EUR)	1,33
Aktienkurs am Tag der Gewährung (gewichteter Durchschnitt, in EUR)	9,09
Ausübungspreis (in EUR)	0,00
Erwartete Volatilität (gewichteter Durchschnitt, in %)	36,77%
Erwartete Laufzeit ab Gewährung (in Jahren)	5,00
Erwartete Dividendenrendite (in %)	3,49%
Risikoloser Zinssatz (basierend auf Staatsanleihen, in %)	2,26%

Die erwartete Volatilität basiert auf der Beurteilung der Indizes als historische Volatilität der täglichen logarithmischen Aktienkursrenditen in EUR, für denselben Zeitraum, der dem Simulationszeitraum entspricht. Für die Volatilitätsberechnung wurden die täglichen Schlusskurse verwendet.

7.1.4 Aktienbasierte Vergütungsvereinbarung (RSU)

Ab dem Geschäftsjahr 2023 werden einem bestimmten Mitarbeiterkreis Restricted Stock Units (RSUs) Zusagen gewährt, um eine erhöhte Mitarbeiterbindung zu erzielen. Die begünstigten Mitarbeiter erhalten einen Anspruch auf PATRIZIA SE Aktien, ohne dass diese hierfür eine Zahlung leisten müssen. Der Erfüllungszeitraum erstreckt sich gestaffelt über drei bis fünf Jahre (abhängig vom jeweiligen Mitarbeiterbindung-Programms), die Auszahlung ist nicht an Performance-Kennziffern geknüpft und es besteht keine anschließende Haltepflicht.

Die Erfüllung der aktienbasierten Zusagen kann durch neu ausgegebene PATRIZIA SE Aktien, durch eigene Anteile oder durch Barausgleich erfolgen. Der Konzern geht derzeit davon aus, dass die Erfüllung in der physischen Lieferung von Aktien erfolgt.

Die Aktienzusagen entwickelten sich wie folgt:

Entwicklung der Aktienzusagen

Anzahl Zusagen im Jahr	Zum 1. Januar ausstehend	Während des Jahres zugesagt	Während des Jahres verfallen	Während des Jahres gekündigt	Zum 31. Dezember ausstehend	Vertragliche Restlaufzeit (gewichteter Durchschnitt, in Jahren)
2023	0	388.500	0	0	388.500	3,26
2024	388.500	345.608	-38.746	0	695.362	1,84

Folgende Parameter wurden bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes am Tag der Gewährung der aktienbasierenden Vergütung mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente verwendet:

Aktienbasierende Vergütungsvereinbarung

	2024	2023
Beizulegender Zeitwert am Tag der Gewährung (in EUR)	7,64	9,54
Aktienkurs am Tag der Gewährung (gewichteter Durchschnitt, in EUR)	8,18	10,40
Ausübungspreis (in EUR)	0,00	0,00
Erwartete Laufzeit ab Gewährung (in Jahren)	5,00	5,00
Erwartete Dividendenrendite (in %)	3,95%	2,95%

7.1.5 Aktienbasierte Vergütungsvereinbarungen im Zusammenhang mit Unternehmenserwerben

Im Rahmen von Unternehmenserwerben hat der Konzern mit ehemaligen Anteilseignern der erworbenen Unternehmen variable Kaufpreiskomponenten abgeschlossen, die gemäß IFRS 3 als bedingte Entgeltvereinbarungen zu behandeln sind. Ein Teil dieser bedingten Entgeltvereinbarungen sind als aktienbasierte Vergütung zu behandeln, da der Anspruch aus diesen Vereinbarungen durch eigene Aktien bedient werden kann. Der Konzern geht davon aus, dass die Bedienung in eigenen Aktien erfolgen wird. Die zu erfüllenden Bedingungen sind mit Umsatzzielen und Profitabilitätszielen des erworbenen Geschäftsbereichs verknüpft. Sofern noch keine Abrechnung der bedingten Entgeltvereinbarungen basierend auf tatsächlichen Umsatzerlösen erfolgte, hat der Konzern entsprechend der offiziellen Unternehmensplanung den erwarteten Ressourcenabfluss für die entsprechende Periode als Personalaufwand erfasst.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 384.435 (2023: 294.200) eigene Aktien der PATRIZIA SE mit einem Wert in Höhe von 3.750 Tsd. EUR (2023: 2.846 Tsd. EUR) übertragen.

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 Tochterunternehmen sowie assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen der PATRIZIA gelten als nahestehende Unternehmen. Diese Unternehmen werden auch über die Anteilsbesitzliste im Konzernabschluss dargestellt. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen und Personen die geschäftsführenden Direktoren, die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie die ehemaligen Mitglieder des Vorstands, einschließlich deren naher Familienangehöriger, sowie diejenigen Unternehmen, auf die die geschäftsführenden Direktoren, die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie die ehemaligen Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft bzw. deren nahe Familienangehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten.

Direktes Mutterunternehmen der PATRIZIA SE ist die First Capital Partner GmbH, Gräfelfing. Mutterunternehmen der First Capital Partner GmbH und somit 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 54,47% (31. Dezember 2023: 52,60%) 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	2024		2023	
	gewährt	gezahlt	gewährt	gezahlt
Gehaltszahlungen und Nebenleistungen	2.590	2.590	2.274	2.274
Short-Term-Incentives	2.397	689	771	-
Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	-	26	26
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	-	-	-	-
Share-based payment	997	-	10.961	235
Bezüge Aufsichtsrat/ Verwaltungsrat ²	724	724	720	720
Gesamtvergütung	6.708	4.002	14.752	3.255

¹ Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen: geschäftsführende Direktoren, Mitglieder des ehemaligen Vorstands, der Verwaltungsrat der SE.

² Bezüge Aufsichtsrat/ Verwaltungsrat Netto ohne Umsatzsteuer. Darüber hinaus werden Reise- und Nebenkosten erstattet.

Sonstige Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen:

Sonstige Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Tsd. EUR	Werte der Geschäftsvorfälle		Salden ausstehend zum 31. Dezember	
	2024	2023 ³	2024	2023 ³
Aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungsaustausch (inkl. geleistete und bezogene Mieten, Kauf- und Verkauf von Vermögenswerten)				
Leistungserbringer				
Mutterunternehmen	-38	-1	0	0
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen ¹	-5	1	-8	0
Assoziierte Unternehmen	-2.726	-1.073	73	591
Gemeinschaftsunternehmen	-831	-680	331	164
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen ²	-2.796	-382	3.272	0
Verbunden nicht konsolidierte Tochterunternehmen	-8.431	-7.612	891	1.560
Leistungsempfänger				
Mutterunternehmen	2.102	2.184	-23	-23
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen ¹	0	-88	0	-14
Assoziierte Unternehmen	2.560	639	0	0
Gemeinschaftsunternehmen	38	0	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen ²	2.013	0	0	0
Verbunden nicht konsolidierte Tochterunternehmen	218	24	0	-1
Transfer im Rahmen von Finanzierungsvereinbarungen (inkl. Darlehen, Bar, Sachkapitaleinlagen und Ausschüttungen)				
Mutterunternehmen	0	0	0	0
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen ¹	0	0	0	0
Assoziierte Unternehmen	-806	38.075	1.306	40.229
Gemeinschaftsunternehmen	0	922	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen ²	0	0	0	0
Verbunden nicht konsolidierte Tochterunternehmen	0	0	0	0
Verpflichtungen die vom Eintritt oder Ausbleiben eines künftigen Ereignisses abhängig sind und schwebende Geschäfte				
Mutterunternehmen	0	0	0	0
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen ¹	0	0	0	0
Assoziierte Unternehmen	0	0	-3.262	0
Gemeinschaftsunternehmen	0	0	-3.920	-3.452
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen ²	0	0	0	0
Verbunden nicht konsolidierte Tochterunternehmen	0	0	0	0
Gesamt	-8.702	32.008	-1.341	39.053

¹ Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen: Geschäftsführende Direktoren, Mitglieder des ehemaligen Vorstands, der Verwaltungsrat der SE und Vorstände der Muttergesellschaften

² Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen: Familienangehörige und die Unternehmen der geschäftsführenden Direktoren, ehemaliger Vorstände und des Verwaltungsrats der SE und Vorstände der Muttergesellschaften

³ Die Vorjahreswerte wurden um fehlende Sachverhalte ergänzt und an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst.

Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungsaustausch

Gegenüber dem Mutterunternehmen tritt der Konzern als Leistungsempfänger aufgrund von Mietverhältnissen für Bürogebäude auf.

Die Geschäftsvorfälle zwischen der PATRIZIA als Leistungserbringer und den assoziierten Unternehmen betreffen insbesondere Zinserträge aus Darlehen, Erlöse aus Beratungsleistungen und Erlöse aus Kostenverauslagung. Bei den aus Sicht des Konzerns empfangenen Leistungen von assoziierten Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen um eine Rückerstattung von Erlösen aus Performance Fee.

Die Geschäftsvorfälle zwischen der PATRIZIA als Leistungserbringer und Gemeinschaftsunternehmen betreffen insbesondere Zinserträge aus Darlehen, Erlöse aus Beratungsleistungen und Erlöse aus Kostenverauslagung. Bei den aus Sicht des Konzerns empfangenen Leistungen von Gemeinschaftsunternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Beratungsleistungen.

Die Geschäftsvorfälle zwischen der PATRIZIA als Leistungserbringer und den sonstigen nahestehenden Personen und Unternehmen betreffen insbesondere Erlöse aus Kostenverauslagung aus der vertraglich vereinbarten Übernahme von Kosten aus Mietereinbauten und Erlöse aus Projektentwicklung.

Gegenüber den sonstigen nahestehenden Personen und Unternehmen tritt der Konzern als Leistungsempfänger aufgrund von Mietverhältnissen für Bürogebäude auf. Darüber hinaus gab es noch Aufwendungen aus Kostenverauslagung von im Vorfeld übernommene Gebühren und Beratungsleistungen und übernommene Kosten für aktivierte Mietereinbauten.

Die Geschäftsvorfälle zwischen der PATRIZIA als Leistungserbringer und den verbundenen nicht konsolidierten Unternehmen betreffen insbesondere Erlöse aus Management Services.

Transfer im Rahmen von Finanzierungsvereinbarungen

Im Rahmen von Finanzierungsvereinbarungen wurden in der Berichtsperiode Kapitalrückführungen bei assoziierten Unternehmen durchgeführt. Ebenfalls wurde eine Darlehenserrhöhung gegenüber einem assoziierten Unternehmen gewährt.

Die im Konzern an assoziierte Unternehmen ausgereichten Darlehen belaufen sich zum Aufstellungszeitpunkt 31. Dezember 2024 auf 1.306 EUR (31. Dezember 2023: 40.229 Tsd. EUR). Die Reduzierung resultiert daraus, dass das Tochterunternehmen, welches ein Darlehen ausgegeben hatte, und ebenfalls die Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen hielt, durch die Entkonsolidierung in der Berichtsperiode den Konzern verlassen hat.

Verpflichtungen, die vom Eintritt oder Ausbleiben eines künftigen Ereignisses abhängig sind und schwebende Geschäfte

Die PATRIZIA ist gegenüber einem assoziierten Unternehmen eine Verpflichtung im Rahmen einer Patronatserklärung eingegangen.

Die PATRIZIA ist gegenüber einem Gemeinschaftsunternehmen eine Verpflichtung für mögliche Rückabwicklungskosten im Rahmen einer Projektentwicklung eingegangen.

7.3 Verwaltungsrat und geschäftsführende Direktoren

Geschäftsführende Direktoren des Mutterunternehmens

Zum 31. Dezember 2024 besteht die Geschäftsführung der Gesellschaft aus den fünf geschäftsführenden Direktoren:

- Dr. Asoka Wöhrmann, CEO
- Martin Praum, CFO
- James Muir, Head of Investment Division
- Konrad Finkenzeller, Head of Client Division
- Wolfgang Egger, Founder

Christoph Glaser (CFO) ist als geschäftsführender Direktor zum 31. Dezember 2024 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)

	2024			2023		
	Zielvergütung in Tsd. EUR ²	Zugesagte Zuwendungen in Tsd. EUR	Zugesagte Zuw. in % der Gesamt- vergütung	Zielvergütung in Tsd. EUR ²	Zugesagte Zuwendungen in Tsd. EUR	Zugesagte Zuw. in % der Gesamt- vergütung
Feste Vergütung	2.440	2.440	41%	1.633	1.633	12%
Nebenleistungen ¹	67	67	1%	40	40	0%
Festvergütung insgesamt	2.507	2.507	42%	1.674	1.674	13%
Einmalige Zahlung	0	0	0%	0	0	0%
kurzfristige variable Vergütung (STI)	3.416	2.397	40%	2.287	772	6%
Auszahlung in bar	2.164	1.665	28%	1.431	689	5%
Auszahlung als Deferral (aktienbasiert über vier Jahre)	1.252	732	12%	856	83	1%
Long-term variable remuneration (LTI)						
LTI 2023 - 2025	0	0	0%	634	634	5%
LTI 2024 - 2026	997	997	17%	0	0	0%
Shareholder Value Long-term Incentive (SVL)						
SVL 2023 - 2028	0	0	0%	10.195	10.195	76%
Variable Vergütung insgesamt	4.413	3.394	57%	13.116	11.601	87%
Auszahlung in bar	2.164	1.665	28%	1.431	689	5%
Auszahlung als Deferral (aktienbasiert über vier Jahre)	2.249	1.730	29%	11.684	10.912	82%
Zwischensumme	6.920	5.901	99%	14.789	13.274	100%
Servicekosten (Pensionsbeiträge)	83	83	1%	62	62	0%
Gesamtvergütung	7.003	5.984	100%	14.851	13.336	100%

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

² Zeitanteilig seit Eintritt

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

	2024		2023	
	in Tsd. EUR ²	in %	in Tsd. EUR ²	in %
Festvergütung	2.440	74%	1.633	85%
Nebenleistungen ¹	67	2%	40	2%
Zwischensumme	2.507	76%	1.674	87%
Einmalige Auszahlung	0	0%	0	0%
STI in bar				
STI in bar (für FY2022)	0	0%	0	0%
STI in bar (für FY2023)	689	21%	0	0%
STI aufgeschoben (in Phantom Shares) ³				
Tranche 2020-2022	0	0%	157	8%
Langfristige variable Vergütung (LTI)				
LTI 2020-2022	0	0%	39	2%
LTI 2021-2023	0	0%	0	0%
Gesamt	3.196	97%	1.870	97%
Servicekosten (Rentenbeiträge)	83	3%	62	3%
Gesamtvergütung	3.278	100%	1.932	100%

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

² Zeitanteilig seit Eintritt

³ Langfristige variable STI-Aufschubung für 2021-2023 neu strukturiert und daher nicht anwendbar, da der Verwaltungsrat eine Aufschiebung von vier Jahren anwendet

Darüber hinaus erhielt das ehemalige Vorstandsmitglied Arwed Fischer im Geschäftsjahr 2024 eine Rentenzahlung in Höhe von 6 Tsd. EUR (2023: 6 Tsd. EUR). Den ehemaligen Mitgliedern des Vorstands wurde im Jahr 2024 eine Gesamtvergütung in Höhe von 0 Tsd. EUR (2023: 2.872 Tsd. EUR.) gewährt und eine Gesamtvergütung in Höhe von 236 Tsd. EUR (2023: 3.409 Tsd. EUR) ausgezahlt.

Im Berichtsjahr wurde den geschäftsführenden Direktoren im Rahmen der aktienbasierten Vergütung 129.390 Aktienzusagen in Form von Performance Share Units (2023: 383.126) mit einem beizulegenden Zeitwert am Tag der Gewährung in Höhe von 1.157 Tsd. EUR (2023: 1.321 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:

- Uwe H. Reuter, Vorsitzender des Verwaltungsrats, Mitglied in Verwaltungs- und Aufsichtsräten
- Jonathan Feuer, Stellvertretender Vorsitzender des Verwaltungsrats, Private Equity Investor
- Wolfgang Egger, geschäftsführender Direktor (Founder) der PATRIZIA SE
- Axel Hefer, Chief Executive Officer der Tipico Group Ltd (bis 12. Juni 2024)
- Marie Lalleman, Independent Board Member und Senior Advisor für CEOs und C-Suite (bis 12. Juni 2024)
- Saba Nazar, Managing Director und Chair of Global Financial Sponsors Group bei BofA Securities
- Philippe Vimard, Global Business und Technology Leader und unabhängiges Aufsichtsratsmitglied (bis 12. Juni 2024)
- Dr. Asoka Wöhrmann, geschäftsführender Direktor (CEO) der PATRIZIA SE (ab 12. Juni 2024)

Gesamtvergütung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat erhielt im Geschäftsjahr 2024 eine Gesamtvergütung in Höhe von netto 724 Tsd. EUR (2023: 720 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

Aufsichtsratsmandate in Konzerntöchtern der VHV Gruppe:

- VHV Allgemeine Versicherung AG, Mitglied des Aufsichtsrats
- VHV digital services AG, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- VHV International SE, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- VHV solutions GmbH, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- VHV digital development GmbH, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Der stellvertretende Vorsitzende des Verwaltungsrats Jonathan Feuer hat neben seiner Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE folgende Mandate inne:

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

Das Verwaltungsratsmitglied Marie Lalleman hat neben ihrer Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE folgende Mandate inne:

- Independent Non-Executive Director, Mitglied im Prüfungs- und Risikoausschuss, im Nominierungsausschusses und im Vergütungsausschuss, Trainline plc (börsennotierte Gesellschaft, London Stock Exchange)
- Independent Non-Executive Director, Vorsitzende des Nominierungs- & Corporate Governance-Ausschusses, CRITEO (börsennotierte Gesellschaft, Nasdaq)

Das Verwaltungsratsmitglied Philippe Vimard hat neben seiner Verwaltungsratsmitgliedschaft bei der PATRIZIA SE folgende Mandate inne:

- Independent Non-Executive Director, Nordhealth AS, Finnland (börsennotierte Gesellschaft)
- Independent Non-Executive Director, Vorsitzender des Vergütungsausschusses, Schibsted, Norwegen (börsennotierte Gesellschaft)
- Independent Non-Executive Director, Mitglied im Prüfungsausschuss, Alma, Frankreich
- Independent Non-Executive Director, Mitglied im Nominierungs- und Vergütungsausschuss, Payfit, Frankreich
- Independent Non-Executive Director, Indy, Frankreich
- Independent Non-Executive Director, Skello, Frankreich

7.4 Eventualschulden und vertragliche Zahlungsverpflichtungen

Zum Bilanzstichtag hat die PATRIZIA Eventualschulden aus Verpflichtungen zur Leistung finanzieller Nachschüsse bei Beteiligungsverhältnissen in Höhe von 42.794 Tsd. EUR (2023: 97.334 Tsd. EUR) gegenüber Beteiligungen. Hierbei handelt es sich um Kapitalabrufe, welche das Management der jeweiligen Unternehmen bei Bedarf ohne weitere Zustimmung machen kann. Gegenüber einer Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen besteht eine Verpflichtung für mögliche Rückabwicklungskosten im Rahmen einer Projektentwicklung in Höhe von 3.920 Tsd. EUR (2023: 3.452 Tsd. EUR) bis 2029. Die PATRIZIA ist gegenüber einem assoziierten Unternehmen eine Verpflichtung im Rahmen einer Patronatserklärung in Höhe 3.262 Tsd. EUR (2023: 0 EUR) eingegangen. Angaben zu den Fälligkeiten von Abflüssen kann nicht verlässlich angegeben werden.

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen aus schwebenden Geschäften belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 0 EUR (2023 25.961 Tsd. EUR).

Des Weiteren bestehen vertragliche Zahlungsverpflichtungen aus IT- und Wartungsverträgen in Höhe von 13.385 Tsd. EUR (2023: 12.460 Tsd. EUR). Die voraussichtlichen Abflüsse verteilen sich auf 6.024 Tsd. EUR im Jahr 2025, 6.897 Tsd. EUR für die Jahre 2026 bis 2029 und 464 Tsd. EUR für das Jahr 2030 und Folgejahre.

Weitere sonstige Eventualverbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag 50 Tsd. EUR (2023: 0 EUR).

7.5 Mitarbeiter

Im Jahresdurchschnitt waren im Jahr 2024 im Konzern insgesamt (ohne Auszubildende) 924 Mitarbeiter (2023: 987 Mitarbeiter) tätig. Zusätzlich beschäftigte der Konzern noch 12 Auszubildende (2023: 12 Auszubildende).

7.6 Honorare und weitere Angaben des Abschlussprüfers

Die Prüfung des Konzernabschlusses erfolgt durch die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Der Aufwand für den Abschlussprüfer setzt sich wie folgt zusammen:

Honorare des Abschlussprüfers

Tsd. EUR	2024	2023
Abschlussprüferleistungen	765	655
Andere Bestätigungsleistungen	177	118
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	60	0
Gesamt	1.002	773

Die anderen Bestätigungsleistungen beinhalten im Wesentlichen die Honorare für die Prüfung der nichtfinanziellen Konzernerklärung sowie der inhaltlichen Prüfung des Vergütungsberichts.

Die Sonstigen Leistungen enthalten Honorare für Unterstützungsleistungen im Rahmen eines Enforcementverfahrens.

7.7 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die von US-Präsident Trump angekündigten Zölle haben zu erhöhten Unsicherheiten an den Finanzmärkten geführt. Inwieweit sich hieraus Opportunitäten bzw. Risiken für das Geschäftsmodell der PATRIZIA als Investment Manager für Real Assets ergeben, kann zum Aufstellungszeitpunkt nicht abschließend abgeschätzt werden. Weitere Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage lagen nicht vor.

7.8 Deutscher Corporate Governance Kodex

Im März 2025 hat der Verwaltungsrat der Gesellschaft eine Entsprechenserklärung nach § 161 Aktiengesetz abgegeben und auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht:

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

7.9 Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024 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 7. April 2025 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 7. April 2025

Dr. Asoka Wöhrmann
CEO

Martin Praum
CFO

James Muir
Head of Investment Division

Dr. Konrad Finkenzeller
Head of Client Division

Wolfgang Egger
Founder

Anlage zum Konzernanhang

Aufstellung des Anteilsbesitzes der PATRIZIA SE zum 31. Dezember 2024 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 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
STORAG Etzel Komplementär GmbH	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;4
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;4
PATRIZIA Projekt 180 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;2;4
PATRIZIA Projekt 260 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;2;4
PATRIZIA Alternative Investments GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;2;4
Stella Grundvermögen GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	1;2;4
Alte Haide Baugesellschaft mit beschränkter Haftung München	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	1;2;4
Wohnungsgesellschaft Olympia mbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	100,00	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;4
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
Hafencity Plot 108 GmbH	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA GrundInvest Beteiligungs 2 GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA German Residential Fund IV	Augsburg	EUR	unmittelbar	43,27	6;8
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

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Fußnote
Großbritannien					
PATRIZIA UK LIMITED	London	GBP	unmittelbar	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
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
PATRIZIA MONTCLAIR (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	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 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	2
PATRIZIA JAPAN RESIDENTIAL (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA APAC INFRASTRUCTURE COMMITMENT (SCOTS) LP	Edinburgh	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. 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	92,99	2
PATRIZIA REAL ESTATE 20 S.Å r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA RE Management S.C.S.	Luxemburg	GBP	mittelbar	100,00	2
Seneca Topco S.Å r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
First Street Topco 1 S.Å 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.Å r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA TransEuropean Living Co-Invest GP S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	7
Sudermann S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Value Add Opportunities S.A. SICAV-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	68,65	3
PATRIZIA VAO HoldCo S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA VAO Deutschland 1 S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA VAO Deutschland 2 S. r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	3

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Fußnote
PATRIZIA TransEuropean Property VIII SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA TransEuropean Property VIII Holding S.à r.l.	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 Club GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
Advantage PE 2019 A GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
ADVANTAGE Private Equity 2020 I GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
ICP 2020 GP ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	100,00	2
ADVANTAGE Private Equity Holding ApS	Kopenhagen	DKK	unmittelbar	100,00	2
Advantage Club GP II ApS	Kopenhagen	DKK	mittelbar	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 (Middle East) Limited	Abu Dhabi	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 ESPAÑA S.L.	Madrid	EUR	unmittelbar	100,00	2
PB Mallen 17 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
PB Glaskronan 1 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
PB Glaskolven 3 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
PB ÖM AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
PB Säkringen 1 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
PB Goliath Nyköping AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
PB Arnö AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
PB Gumsbacken 3 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
PB Kopparn 14 AB	Sundsvall	SEK	mittelbar	100,00	2
PB Grepen 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

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
PATRIZIA GrundInvest Value Add Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	100,00	3
Großbritannien					
PATRIZIA GRB (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER SCOTLAND) LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA PORTUGUESE PROPERTY PARTNERSHIP (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) IV LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) IV LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA UK VALUE SLP (SCOTLAND) LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTIES (GENERAL PARTNER) V LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
TRANSEUROPEAN PROPERTIES (SLP) V LIMITED	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA SINGLE EUROPE (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
ROCKSPRING SINGLE CLIENT FUND (GENERAL PARTNER) LIMITED	London	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA UK VALUE SLP (SCOTLAND) L.P.	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
PATRIZIA MONTCLAIR SLP (GP) LLP	Edinburgh	GBP	mittelbar	100,00	3
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
PATRIZIA EVEREST GP LLP	London	GBP	mittelbar	100,00	7

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
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	2
Carl Two Offshore Limited	St Peter Port	GBP	unmittelbar	100,00	2
PATRIZIA Transeuropean Properties (General Partner) VII S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	10
PO-SH Europe Residential Investment GP S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	2
PATRIZIA Infrastructure Invest GP S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,01	7;11
PATRIZIA Infrastructure Invest SCA	Luxemburg	EUR	mittelbar	100,00	7
PATRIZIA TransEuropean Living SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	99,00	7
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen					
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	EUR	unmittelbar	10,10	3
ASK PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester	GBP	mittelbar	50,00	2
Evana AG	Saarbrücken	EUR	mittelbar	16,45	3
Cognotekt GmbH	Köln	EUR	mittelbar	35,67	2
PATRIZIA MBK FUND MANAGEMENT PTY LTD	Sydney	USD	mittelbar	50,00	3
Sustainable Future Ventures Limited	London	GBP	mittelbar	50,00	3

Sonstige Beteiligungen

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
Deutschland							
Carl HR GmbH & Co. KG	München	EUR	unmittelbar	3,61	1	0	2
Berliner Volksbank eG	Berlin	EUR	unmittelbar	0,00	1.200.349	38.621	3
PATRIZIA Projekt 430 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	5,10	-4.259	-16	2
PATRIZIA Projekt 440 GmbH	Augsburg	EUR	unmittelbar	5,10	-1.944	-89	2
PATROffice Real Estate GmbH & Co. KG	Gräfelfing	EUR	mittelbar	6,25	12.284	-55	2
PATRIZIA GrundInvest Campus Aachen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,08	35.955	-459	3
PATRIZIA GrundInvest Stuttgart Sudtor GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,04	72.452	-6.191	3
PATRIZIA GrundInvest Kopenhagen Südhafen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,10	44.373	-2.378	3
PATRIZIA GrundInvest München Leopoldstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,29	50.610	-2.426	3
PATRIZIA GrundInvest Mainz Rheinufer GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,03	92.865	3.262	3
Projekt Feuerbachstrae Verwaltung GmbH	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	30,00	32	0	3
Dawonia Real Estate GmbH & Co. KG	Grünwald	EUR	mittelbar	0,10	33	0	10
Dawonia GmbH	Grünwald	EUR	mittelbar	5,10	25	0	10
PATRIZIA GrundInvest Garmisch-Partenkirchen GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,29	15.850	-593	3
PATRIZIA GrundInvest Dresden GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,07	30.763	-1.839	3
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Hofheim am Taunus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,07	23.404	-133	3
TRIUVA Garbe Logistik Europa	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	0,26	225.961	1.475	3;6;8
PATRIZIA GrundInvest Frankfurt Smart Living GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,09	20.443	-972	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mainz Rheinufer GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	43.696	3.318	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Dresden GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	23.243	63	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Hofheim GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	20.153	-340	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Berlin GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	49.249	1.629	3
PATRIZIA GrundInvest Berlin Landsberger Allee GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,03	70.690	3.379	3
PATRIZIA GrundInvest Die Stadtmitte Mülheim GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,05	39.721	-2.059	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Mülheim Die Stadtmitte GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	25.475	-313	3
PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,52	40.204	-1.662	3

Name der Gesellschaft	Sitz	Währung	Bezug zu PATRIZIA SE	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in Währung (in Tsd.)	Jahresergebnis in Währung (in Tsd.)	Fußnote
PATRIZIA GrundInvest Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,14	15.998	506	3
Carl A-Immo GmbH & Co. KG	München	EUR	unmittelbar	12,50	0	0	2
PATRIZIA GrundInvest Objekt Hamburg Schloßstraße GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	5,10	10.628	225	3
PATRIZIA GrundInvest Objekte Augsburg Nürnberg GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	10,10	39.729	879	3
PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,32	43.506	1.371	3
STORAG Etzel GmbH & Co. geschl. InvKG	Frankfurt am Main	EUR	mittelbar	0,00	231.197	-39	6
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,04	44.438	-474	3
PATRIZIA GrundInvest Erfurt Stadtmitte GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,09	18.899	-133	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Erfurt GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	10,10	18.194	35	3
PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	Augsburg	EUR	mittelbar	0,53	40.372	-1.147	3
PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG	Augsburg	EUR	mittelbar	10,10	39.075	-54	3
Großbritannien							
PATRIZIA EUROPEAN PROPERTY II (SCOTS) LP	Edinburgh	GBP	mittelbar	15,35	2.248	2.215	2
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) VI LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	5,61	0	0	3
PATRIZIA PERIPHERAL EUROPE (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	16,00	0	0	3
PATRIZIA UK VALUE 2 (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	32,20	0	0	3
PATRIZIA RIMBAUD (SCOTLAND) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	24,82	382	385	2
TRANSEUROPEAN PROPERTY (SCOTS) V LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	5,06	1.962	1.918	2
FIRST STREET DEVELOPMENT LIMITED	Manchester	GBP	mittelbar	10,00	6.517	6.516	3
PATRIZIA PANEUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,05	528	-101	3
THE ROCKSPRING GERMAN RETAIL BOX FUND L.P.	London	EUR	mittelbar	0,24	8.371	-823	3
TRANSEUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP IV	London	EUR	mittelbar	0,36	2.951	242	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY V LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,64	3.296	-746	3
PATRIZIA UK VALUE 2 LIMITED PARTNERSHIP	London	GBP	mittelbar	0,65	121	1.677	3
NPS EUROPEAN PROPERTY II LP	London	EUR	mittelbar	0,73	14	-32	3
PATRIZIA TRANSEUROPEAN PROPERTY VI LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,99	245.180	-41.525	3
CHARLIE BERLIN LP	London	EUR	mittelbar	0,99	1.150	-126	3
ROCKSPRING PERIPHERAL EUROPE LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,18	651	-8	3
HBOS FSPPS EUROPEAN PROPERTY LIMITED PARTNERSHIP	London	EUR	mittelbar	0,00	331.544	-32.946	3
NPS REAL ESTATE PROJECTS LIMITED PARTNERSHIP	London	GBP	mittelbar	0,00	109	-81	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
PI LABS III LP	London	GBP	mittelbar	2,92	35.417	-772	6
PATRIZIA SPITFIRE CARRY LLP	London	GBP	mittelbar	11,10	124	124	2
SCIF Investor Vehicle LLP	London	EUR	mittelbar	1,00	500.796	-13.855	3
BRICKVEST MARKETS LTD	London	GBP	mittelbar	100,00	0	0	12
PROJECT URBAN (SCOTS) LIMITED PARTNERSHIP	Edinburgh	GBP	mittelbar	9,00	-1.012	-563	3
Luxemburg							
PATRIZIA Lux TopCo S.à r.l. en liquidation volontaire	Luxemburg	EUR	mittelbar	10,00	-523	0	2
Carl Lux SCS	Luxemburg	EUR	unmittelbar	0,01	6	0	2
Opportunitäten Europa 1 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	2.556	-26	10
Opportunitäten Europa 2 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	837	24	3
Opportunitäten Europa 3 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	609	116	3
Opportunitäten Europa 4 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	90	18	3
Opportunitäten Europa 5 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-669	124	3
Opportunitäten Europa 6 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-851	1	10
Opportunitäten Europa 7 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-745	331	3
Opportunitäten Europa 8 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	979	751	3
Opportunitäten Europa 9 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-3.440	-68	3
Opportunitäten Europa 10 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-3.101	89	3
Opportunitäten Europa 11 S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	-1.390	-6	3
Seneca Holdco SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	5,10	44.272	8.063	3
OSCAR Lux Carry SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,10	1.707	1.202	2
PATRIZIA TransEuropean Property VII SCSp-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	1,00	913.455	-107.861	3
Augusta Wohnen S.à r.l.	Luxemburg	EUR	mittelbar	2,00	1.361	-7.975	3;6
PATRIZIA Europe Residential Plus	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,03	247.122	-20.351	3
PATRIZIA EuroLog Fund SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,00	565.794	-139.936	3
PATRIZIA PanEuropean Property SCS	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,12	528.494	-100.918	3
NPS EUROPEAN PROPERTY III SCSp, SICAV-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,99	361.551	-11.014	3
PATRIZIA Sustainable Communities I SCSp-RAIF	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,97	44.629	-2.192	3
PATRIZIA EIF II Team Commitment Partner	Luxemburg	EUR	mittelbar	35,84	4.816	479	3
PATRIZIA Infrastructure Debt Partners I SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	0,00	99.285	1.718	3
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	17,80	18.458	-4.186	3
PATRIZIA European Infrastructure Fund III SCSp	Luxemburg	EUR	mittelbar	58,29	37.791	-2.534	3
Sonstige Länder							
MERRION S.A.	Brüssel	EUR	mittelbar	0,00	1.542	378	2
Opportunitäten Europa 12 Limited	Dublin	EUR	mittelbar	5,10	-6.982	-126	2;6
SPITFIRE (JCO) LIMITED	St Helier	EUR	mittelbar	1,33	3.205	68	3
WS HOLDCO, PBC	Wilmington	USD	mittelbar	2,29	14.681	-1.408	10
Real Tech Ventures I ILP	Sydney	AUD	mittelbar	3,39	3.881	60	10
Camber Creek Fund III, LP	Wilmington	USD	mittelbar	1,99	247.831	-20.439	10
PATRIZIA JAPAN RESIDENTIAL LP	Singapur	GBP	mittelbar	2,00	4.367	-230	3
Advantage PE 2021 A K/S	Kopenhagen	USD	mittelbar	5,83	15.237	199	3
APAC Sustainable Infrastructure Fund Pte. Ltd.	Singapore	USD	mittelbar	25,52	11	-2.760	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 2022 / ¹¹ Kontrolle aufgrund potenzieller Stimmrechte / ¹² In Liquidation

Versicherung der geschäftsführenden Direktoren

der PATRIZIA SE (Konzern)

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Augsburg, den 7. April 2025

Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE



Dr. Asoka Wöhrmann
CEO



Martin Praum
CFO



James Muir
Head of Investment Division



Dr. Konrad Finkenzeller
Head of Client Division



Wolfgang Egger
Founder

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PATRIZIA SE, Augsburg

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der PATRIZIA SE, Augsburg, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht (Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns) der PATRIZIA SE für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft. Die unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des zusammengefassten Lageberichts.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSS-PRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE 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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben die folgenden Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind:

1. Bewertung der Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert
2. Werthaltigkeit der Geschäfts- oder Firmenwerte (Goodwill)
3. Werthaltigkeit der Fondsverwalterverträge

1. BEWERTUNG DER BETEILIGUNGEN ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

Sachverhalt

Im Konzernabschluss der PATRIZIA SE werden Beteiligungen in Höhe von insgesamt TEUR 657.718 (Vorjahr TEUR 594.686) ausgewiesen, dies entspricht 38,0 % der Konzernbilanzsumme bzw. 58,8 % des Konzerneigenkapitals. Die Bewertung der Beteiligungen erfolgt gemäß IFRS 9 zum beizulegenden Zeitwert, wobei Wertänderungen im sonstigen Ergebnis erfasst werden (FVTOCI). Die PATRIZIA SE nutzt für die Bewertung dieser Beteiligungen ein Bewertungsmodell, dem im Wesentlichen die Net Asset Values (NAV) oder, sofern bekannt, erwartete Verkaufspreise der Beteiligungsgesellschaften zugrunde liegen und das den diesbezüglichen Anteil der PATRIZIA SE aus ihrer Beteiligung berücksichtigt. Der NAV der Beteiligungsgesellschaften ist dabei wesentlich von den Marktwerten der von diesen gehaltenen Immobilien bestimmt, für die in der Regel externe Bewertungsgutachten vorliegen. Die Einschätzung der geschäftsführenden Direktoren in Bezug auf die Bewertung der Beteiligungen ist mit Unsicherheiten behaftet und fehlerhafte Bewertungen würden das sonstige Ergebnis und damit das Gesamtergebnis der jeweiligen Berichtsperiode und die Eigenkapitalquote wesentlich beeinflussen. Vor diesem Hintergrund haben wir die Bewertung der Beteiligungen zum beizulegenden Zeitwert als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt eingestuft. Die Angaben der geschäftsführenden Direktoren zur Bewertung der Beteiligungen sind in Kapitel 4.1.2 des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Im Rahmen unserer Prüfung der Beteiligungen haben wir zunächst das Bewertungsmodell und die methodische Vorgehensweise zur Bewertung der Beteiligungen durch die PATRIZIA SE nachvollzogen. Darauf aufsetzend haben wir uns für ausgewählte wesentliche Beteiligungen mit der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der jeweiligen Beteiligungsgesellschaft eingehender auseinandergesetzt und hierzu insbesondere Jahresabschlussprüfungsberichte, Bewertungsgutachten und weitere Unterlagen und Informationen zu diesen Beteiligungsgesellschaften gewürdigt. Bezogen auf die NAV haben wir zunächst untersucht, ob diese methodisch sachgerecht und unter Heranziehung geeigneter Datengrundlagen ermittelt wurden. Durch Befragung der geschäftsführenden Direktoren oder von ihnen benannter Dritter haben wir uns dabei von der Angemessenheit der wesentlichen zugrunde gelegten Annahmen überzeugt. Darüber hinaus haben wir Abstimmungen mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen vorgenommen. Im Hinblick auf den der PATRIZIA SE im Rahmen des Bewertungsmodells zugeordneten Anteil am NAV der Beteiligungsgesellschaften haben wir anhand der Vertragsunterlagen nachvollzogen, dass diese Zuordnung den getroffenen vertraglichen Regelungen zur Ergebnis- und Vermögensverteilung für die jeweiligen Beteiligungsgesellschaften entspricht. Aufgrund der o. g. möglichen materiellen Bedeutung und aufgrund der Tatsache, dass die Bewertung der Beteiligungen auch von Rahmenbedingungen und externen Effekten abhängt, die außerhalb der Einflussnahmemöglichkeiten der PATRIZIA SE liegen, haben wir ergänzend die von den geschäftsführenden Direktoren durchgeführten Sensitivitätsanalysen auf Basis einer kritischen Würdigung der Methodik sowie der Parameter geprüft, um mögliche Wertänderungsrisiken bei einer Änderung wesentlicher Inputfaktoren einschätzen zu können.

2. WERTHALTIGKEIT DER GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERTE (GOODWILL)

Sachverhalt

Im Konzernabschluss der PATRIZIA SE werden Geschäfts- oder Firmenwerte in Höhe von TEUR 265.879 (Vorjahr TEUR 264.355) ausgewiesen, die 15,4 % der Konzernbilanzsumme bzw. 23,8 % des Konzerneigenkapitals ausmachen. Die Geschäfts- oder Firmenwerte wurden zahlungsmittelgenerierenden Einheiten bzw. Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus Währungskursveränderungen in Höhe von TEUR 1.524 (Vorjahr TEUR -2.057), 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 4.2 des Konzernanhangs enthalten.

Prüferische Reaktion

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir die Angemessenheit der wesentlichen Annahmen und ermessensbehafteten Parameter sowie der Berechnungsmethode der Werthaltigkeitstests unter Einbeziehung unserer Bewertungsspezialisten beurteilt.

Hierbei haben wir insbesondere das methodische Vorgehen zur Durchführung der Impairment Tests nachvollzogen. Wir haben beurteilt, ob das verwendete Bewertungsmodell die konzeptionellen Anforderungen der relevanten Standards sachgerecht abbildet, ob die erforderlichen Inputdaten vollständig und sachgerecht ermittelt und übernommen wurden, sowie ob die Berechnungen in dem Modell korrekt erfolgten.

Zudem haben wir ein Verständnis der Planungssystematik und des Planungsprozesses sowie der wesentlichen von den geschäftsführenden Direktoren in der Planung getroffenen Annahmen im Rahmen von Befragungen, 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.

3. WERTHALTIGKEIT DER FONDSVERWALTERVERTRÄGE

Sachverhalt

Die PATRIZIA SE weist im Konzernabschluss unter dem Posten „Sonstige immaterielle Vermögenswerte“ Fondsverwalterverträge in Höhe von TEUR 78.327 (Vorjahr TEUR 89.101) aus, die 4,5 % der Konzernbilanzsumme bzw. 7,0 % des Konzerneigenkapitals ausmachen. Die Minderung der sonstigen immateriellen Vermögenswerte im Vergleich zum 31. Dezember 2023 resultiert im Wesentlichen aus der planmäßigen Abschreibung über die erwartete Restlaufzeit von Fondsverwalterverträgen.

Die Analyse und Bewertung, ob Anhaltspunkte für eine 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

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 Konzernklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene zusammengefasste nichtfinanzielle Konzernklärung
- die gesondert veröffentlichte Erklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt 6.2 „Zusammengefasste Erklärung zur Unternehmensführung – Angaben nach § 289f HGB und § 315d HGB“ des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird
- den gesondert veröffentlichten Vergütungsbericht i. S. d. § 162 AktG, auf den in Abschnitt 6.4 des zusammengefassten Lageberichts verwiesen wird
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum zusammengefassten Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

VERANTWORTUNG DER GESCHÄFTSFÜHRENDEN DIREKTOREN UND DES VERWALTUNGSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHT

Die geschäftsführenden Direktoren sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die geschäftsführenden Direktoren verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die geschäftsführenden Direktoren dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die geschäftsführenden Direktoren verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die geschäftsführenden Direktoren verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den geschäftsführenden Direktoren angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den geschäftsführenden Direktoren dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den geschäftsführenden Direktoren angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den geschäftsführenden Direktoren dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den
- zukunftsorientierten Angaben von den geschäftsführenden Direktoren zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen. Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER FÜR ZWECKE DER OFFENLEGUNG ERSTELLTEN ELEKTRONISCHEN WIEDERGABEN DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES ZUSAMMENGEFASSTEN LAGEBERICHTS NACH § 317 ABS. 3A HGB

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „PATRIZIA_SE_KA_2024.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 2024 bis zum 31. Dezember 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers des Konzernabschlusses für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen 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 Abschlussprüfers des Konzernabschlusses für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 12. Juni 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 12. Februar 2025 vom Verwaltungsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2022 als Abschlussprüfer des Konzernabschlusses der PATRIZIA SE tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

SONSTIGER SACHVERHALT — VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften zusammengefassten Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Konzernabschluss und zusammengefasste Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften zusammengefassten Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

HINWEIS ZUR NACHTRAGSPRÜFUNG

Diesen Bestätigungsvermerk erteilen wir zu dem Konzernabschluss und dem zusammengefassten Lagebericht sowie zu den erstmals zur Prüfung vorgelegten, in der Datei PATRIZIA_SE_KA_2024.zip enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts aufgrund unserer pflichtgemäßen, am 10. April 2025 abgeschlossenen Prüfung und unserer am 28. April 2025 abgeschlossenen Nachtragsprüfung, die sich auf die erstmalige Vorlage der ESEF-Unterlagen bezog.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Tobias Bordt.

Frankfurt am Main, 10. April 2025/ begrenzt auf die im Hinweis zur Nachtragsprüfung genannte Prüfung der ESEF-Unterlagen: 28. April 2025

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Eisenhuth
Wirtschaftsprüfer

Bordt
Wirtschaftsprüfer

Prüfungsvermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit über die im zusammengefassten Lagebericht enthaltene nichtfinanzielle Konzernklärung

An die PATRIZIA SE, Augsburg

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben die im Abschnitt „Nichtfinanzielle Konzernklärung“ des zusammengefassten Lageberichts enthaltene nichtfinanzielle Konzernklärung der PATRIZIA SE, Augsburg, zur Erfüllung der §§ 315b und 315c HGB einschließlich der in dieser nichtfinanziellen Konzernklärung enthaltenen Angaben zur Erfüllung der Anforderungen nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 (nachfolgend die „nichtfinanzielle Konzernberichterstattung“) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Nicht Gegenstand unserer Prüfung waren die Querverweise auf Internetseiten des Konzerns sowie die Informationen, auf die sich diese Querverweise beziehen.

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die beigefügte nichtfinanzielle Konzernberichterstattung für das Geschäftsjahr 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit §§ 315b und 315c HGB und den Anforderungen nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2020/852 sowie mit den von den geschäftsführenden Direktoren der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt ist.

Wir geben kein Prüfungsurteil ab zu den Querverweisen auf Internetseiten des Konzerns sowie die Informationen, auf die sich diese Querverweise beziehen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) herausgegebenen International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt.

Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit unterscheiden sich die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit in Art und zeitlicher Einteilung und sind weniger umfangreich. Folglich ist der erlangte Grad an Prüfungssicherheit erheblich niedriger als die Prüfungssicherheit, die bei Durchführung einer Prüfung mit hinreichender Prüfungssicherheit erlangt worden wäre.

Unsere Verantwortung nach ISAE 3000 (Revised) ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung“ weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) und des International Standard on Quality Management (ISQM) 1 angewendet. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Hervorhebung eines Sachverhalts – Grundsätze zur Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung

Ohne unser Prüfungsurteil zu modifizieren, verweisen wir auf die Ausführungen in der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung, in denen die Grundsätze zur Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung beschrieben werden. Danach hat die Gesellschaft die Europäischen Standards für die Nachhaltigkeitsberichterstattung (ESRS) in dem im Abschnitt ESRS 2 BP-1 der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung angegebenen Umfang angewendet.

Verantwortung der geschäftsführenden Direktoren und des Verwaltungsrats für die nichtfinanzielle Konzernberichterstattung

Die geschäftsführenden Direktoren sind verantwortlich für die Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung in Übereinstimmung mit den einschlägigen deutschen gesetzlichen und europäischen Vorschriften sowie mit den von den geschäftsführenden Direktoren der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien und für die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung der internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung einer nichtfinanziellen Konzernberichterstattung in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der nichtfinanziellen Berichterstattung) oder Irrtümern ist.

Diese Verantwortung der geschäftsführenden Direktoren umfasst die Einrichtung und Aufrechterhaltung des Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse, die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen und die Ermittlung von zukunftsorientierten Informationen zu einzelnen nachhaltigkeitsbezogenen Angaben.

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung.

Inhärente Grenzen bei der Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung

Die einschlägigen deutschen gesetzlichen und europäischen Vorschriften enthalten Formulierungen und Begriffe, die erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch keine maßgebenden umfassenden Interpretationen veröffentlicht wurden. Demzufolge haben die geschäftsführenden Direktoren ihre Auslegungen solcher Formulierungen und Begriffe angegeben. Die geschäftsführenden Direktoren sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegungen. Da solche Formulierungen und Begriffe unterschiedlich durch Regulatoren oder Gerichte ausgelegt werden können, ist die Gesetzmäßigkeit von Messungen oder Beurteilungen der Nachhaltigkeits Sachverhalte auf Basis dieser Auslegungen unsicher.

Diese inhärenten Grenzen betreffen auch die Prüfung der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers für die Prüfung der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung

Unsere Zielsetzung ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung veranlassen, dass die nichtfinanzielle Konzernberichterstattung nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den einschlägigen deutschen gesetzlichen und europäischen Vorschriften sowie den von den geschäftsführenden Direktoren der Gesellschaft dargestellten konkretisierenden Kriterien aufgestellt worden ist sowie einen Prüfungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zur nichtfinanziellen Konzernberichterstattung beinhaltet.

Im Rahmen einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit gemäß ISAE 3000 (Revised) üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- erlangen wir ein Verständnis über den für die Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung angewandten Prozess einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung.
- identifizieren wir Angaben, bei denen die Entstehung einer wesentlichen falschen Darstellung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern wahrscheinlich ist, planen und führen Prüfungshandlungen durch, um diese Angaben zu adressieren und eine das Prüfungsurteil unterstützende begrenzte Prüfungssicherheit zu erlangen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können. Außerdem ist das Risiko, eine wesentliche falsche Darstellung in Informationen aus der Wertschöpfungskette nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die nicht unter der Kontrolle des Unternehmens stehen (Informationen aus der Wertschöpfungskette), in der Regel höher als das Risiko, eine wesentliche Falschdarstellung in Informationen nicht aufzudecken, die aus Quellen stammen, die unter der Kontrolle des Unternehmens stehen, da sowohl die geschäftsführenden Direktoren des Unternehmens als auch wir als Prüfer in der Regel Beschränkungen beim direkten Zugang zu den Quellen von Informationen aus der Wertschöpfungskette unterliegen.
- würdigen wir die zukunftsorientierten Informationen, einschließlich der Angemessenheit der zugrunde liegenden Annahmen. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Informationen abweichen.

Zusammenfassung der vom Wirtschaftsprüfer durchgeführten Tätigkeiten

Eine Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Nachweisen über die Nachhaltigkeitsinformationen. Art, zeitliche Einteilung und Umfang der ausgewählten Prüfungshandlungen liegen in unserem pflichtgemäßen Ermessen.

Bei der Durchführung unserer Prüfung mit begrenzter Sicherheit haben wir:

- die Eignung der von den geschäftsführenden Direktoren in der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung dargestellten Kriterien insgesamt beurteilt.
- die geschäftsführenden Direktoren und relevante Mitarbeiter befragt, die in die Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, einschließlich des vom Unternehmen durchgeführten Prozesses der Wesentlichkeitsanalyse zur Identifizierung der zu berichtenden Angaben in der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung, sowie über die auf diesen Prozess bezogenen internen Kontrollen.
- die von den geschäftsführenden Direktoren angewandten Methoden zur Aufstellung der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung beurteilt.
- die Vertretbarkeit der von den geschäftsführenden Direktoren angegebenen geschätzten Werte und der damit zusammenhängenden Erläuterungen beurteilt. Wenn die geschäftsführenden Direktoren in Übereinstimmung mit den ESRS die zu berichtenden Informationen über die Wertschöpfungskette für einen Fall schätzen, in dem die geschäftsführenden Direktoren nicht in der Lage sind, die Informationen aus der Wertschöpfungskette trotz angemessener Anstrengungen einzuholen, ist unsere Prüfung darauf begrenzt zu beurteilen, ob die geschäftsführenden Direktoren diese Schätzungen in Übereinstimmung mit den ESRS vorgenommen haben, und die Vertretbarkeit dieser Schätzungen zu beurteilen, aber nicht Informationen über die Wertschöpfungskette zu ermitteln, die die geschäftsführenden Direktoren nicht einholen konnten.
- analytische Prüfungshandlungen und Befragungen zu ausgewählten Informationen in der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung durchgeführt.
- die Darstellung der Informationen in der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung gewürdigt.
- den Prozess zur Identifikation der taxonomiefähigen und taxonomiekonformen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in der nichtfinanziellen Konzernberichterstattung gewürdigt.

Verwendungsbeschränkung für den Prüfungsvermerk

Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt wurde und der Prüfungsvermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Folglich ist er für einen anderen als den vorgenannten Zweck nicht geeignet. Somit ist der Prüfungsvermerk nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen. Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung. Unser Prüfungsurteil ist in dieser Hinsicht nicht modifiziert.

Hinweis auf Auftragsbedingungen

Diesem Auftrag liegen die mit der Gesellschaft vereinbarten „Besonderen Auftragsbedingungen der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft“ vom 1. Januar 2024 sowie die vom IDW herausgegebenen „Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften“ vom 1. Januar 2024 (www.bdo.de/auftragsbedingungen) zugrunde.

Frankfurt am Main, 10. April 2025

BDO AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Bordt
Wirtschaftsprüfer

gez. Auer

Weitere Informationen

1 Fünfjahresübersicht Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung

Fünfjahresübersicht für den Konzern - Bilanz (IFRS)

Aktiva

Tsd. EUR	31.12.2024	31.12.2023 ¹	31.12.2022 ¹	31.12.2021	31.12.2020
A. Langfristiges Vermögen					
Geschäfts- oder Firmenwert	265.879	264.355	264.808	216.444	212.353
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	78.473	89.320	107.134	91.742	106.137
Software	5.059	6.725	8.080	14.204	16.603
Nutzungsrechte	43.379	51.296	26.715	33.770	25.906
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	275.413	246.481	1.892	1.838	1.838
Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.833	14.580	9.721	9.736	7.305
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	3.132	40.412	6.545	23.747	32.357
Beteiligungen	657.718	594.686	664.612	633.976	574.561
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	9.008	10.203	6.773	10.440	10.440
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)	19.585	41.146	21.421	23.474	24.487
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	1.321	2.281	3.497	0	0
Latente Steuern	11.615	7.630	8.341	7.774	21.031
Summe langfristiges Vermögen	1.397.416	1.369.115	1.129.540	1.067.145	1.033.018
B. Kurzfristiges Vermögen					
Vorräte	281	281	159.781	169.796	14.647
Wertpapiere	0	0	29.602	15.752	11
Kurzfristige Finanzderivate	0	0	444	0	0
Kurzfristige Steueransprüche	27.012	21.091	29.312	28.448	26.554
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	149.835	150.202	225.024	434.229	386.638
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	5.640	5.871	6.208	4.827	5.761
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	149.359	340.181	349.518	341.260	495.454
Summe kurzfristiges Vermögen	332.128	517.626	799.888	994.312	929.065
Bilanzsumme	1.729.543	1.886.740	1.929.428	2.061.457	1.962.083

¹Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Passiva

Tsd. EUR	31.12.2024	31.12.2023 ¹	31.12.2022 ¹	31.12.2021	31.12.2020
A. Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	86.229	85.844	86.175	88.620	89.683
Kapitalrücklage	83.534	78.930	81.263	89.831	129.751
Gewinnrücklagen	0	0	0	0	0
Gesetzliche Rücklage	505	505	505	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	2.346	-1.439	-4.169	2.317	-7.944
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	3.808	2.943	4.807	99	-5.457
Neubewertungen nach IFRS 9	100.898	130.660	189.691	179.716	130.196
Konzernbilanzgewinn	806.912	823.644	873.931	921.720	900.507
Nicht-beherrschende Gesellschafter	34.514	39.553	66.346	35.694	32.265
Summe Eigenkapital	1.118.746	1.160.641	1.298.550	1.318.503	1.269.505
B. Verbindlichkeiten					
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN					
Latente Steuerschulden	97.007	103.495	121.417	111.577	115.484
Pensionsverpflichtungen	18.902	20.473	17.715	25.546	29.579
Langfristige Schuldscheindarlehen	69.000	69.000	158.000	158.000	234.000
Langfristige Bankdarlehen	155.584	164.571	0	0	0
Langfristige Rückstellungen	0	1.774	10.122	3.978	0
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	50.296	75.870	47.572	28.515	22.340
Sonstige langfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	442	0	0
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	39.988	43.020	18.339	24.862	17.811
Summen langfristige Verbindlichkeiten	430.777	478.203	373.606	352.477	419.214
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN					
Kurzfristige Bankdarlehen	45.600	0	91.688	171.095	43.200
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	0	89.000	0	76.000	66.000
Sonstige Rückstellungen	22.371	30.230	17.238	8.213	9.109
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	83.562	99.767	113.037	96.464	101.053
Kurzfristige Finanzderivate	294	297	0	0	0
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	9.221	9.403	7.951	13.716	18.276
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	8.139	10.324	8.950	9.505	8.387
Ertragsteuerschulden	10.835	8.876	18.407	15.484	27.339
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	180.021	247.897	257.272	390.477	273.363
Bilanzsumme	1.729.543	1.886.740	1.929.428	2.061.457	1.962.083

¹Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Fünffjahresübersicht für den Konzern – Gewinn- und Verlustrechnung (IFRS)

Gewinn- und Verlustrechnung

Tsd. EUR	2024	2023 ¹	2022 ¹	2021	2020
Umsatzerlöse	255.667	292.434	346.289	318.163	301.693
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	62	0	0	0	0
Bestandsveränderungen	0	0	-41.266	603	-2.242
Sonstige betriebliche Erträge	36.527	17.361	28.564	21.090	16.824
Gesamtleistung	292.255	309.795	333.587	339.856	316.275
Materialaufwand	-948	-1.622	-7.608	-3.881	-3.568
Aufwand für bezogene Leistungen	-16.496	-17.039	-22.740	-17.971	-16.066
Personalaufwand	-150.936	-175.745	-187.645	-139.224	-143.759
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-82.639	-88.872	-99.634	-88.430	-78.424
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-142	-201	-203	627	418
Ergebnis aus Beteiligungen	28.350	35.082	34.034	35.638	31.624
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-11.996	-3.507	-622	5.138	9.181
EBITDAR	57.448	57.892	49.170	131.755	115.682
Erträge aus Reorganisation	2.598	563	0	96	0
Reorganisationsaufwand	-13.502	-16.324	-9.963	-2.929	0
EBITDA	46.544	42.131	39.207	128.922	115.682
Abschreibungen und Wertminderungen	-28.342	-50.526	-43.371	-35.611	-42.309
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-7.028	1.529	0	0	4
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	11.174	-6.866	-4.164	93.311	73.377
Finanzerträge	12.056	13.445	2.689	1.898	2.971
Finanzaufwendungen	-17.276	-11.632	-7.517	-6.753	-6.707
Sonstiges Finanzergebnis	-1.985	-2.396	-8.979	194	0
Währungsergebnis	-557	-3.801	-477	-942	-7.595
Ergebnis vor Steuern (EBT)	3.411	-11.251	-18.448	87.708	62.046
Ertragsteuern	-1.031	-4.386	-13.506	-35.900	-21.369
Konzernjahresüberschuss/ -fehlbetrag	2.379	-15.637	-31.954	51.808	40.678
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	12.867	-5.809	-31.919	47.896	37.703
Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	-10.488	-9.828	-35	3.912	2.975
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,15	-0,07	-0,36	0,54	0,42
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,15	-0,07	-0,36	0,54	0,42

¹Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

2 Der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren

Der Verwaltungsrat zum 31. Dezember 2024

Uwe H. Reuter

Vorsitzender, unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied im Nominierungs- und Vergütungsausschuss

Mitglied im Prüfungsausschuss (Experte für Abschlussprüfung)

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022¹

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2025

Beruf: Mitglied in Verwaltungs- und Aufsichtsräten

Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden inländischen Aufsichtsräten:

Aufsichtsmandate innerhalb der VHV Gruppe:

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

Aufsichtsmandate in Konzerntöchtern der VHV Gruppe:

- VHV Allgemeine Versicherung AG, Mitglied des Aufsichtsrats
- VHV digital services AG, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- VHV International SE, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen (konzernextern):

Aufsichtsmandate in Konzerntöchtern der VHV Gruppe:

- VHV solutions GmbH, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
- VHV digital development GmbH, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

Jonathan Feuer

Stellvertretender Vorsitzender, unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats

Vorsitzender des Prüfungsausschusses (Experte für Rechnungslegung)

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022¹

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2025

Beruf: Private Equity Investor

Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen (konzernextern):

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

Wolfgang Egger

Mitglied des Verwaltungsrats

Vorsitzender des Nominierungs- und Vergütungsausschusses

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2025

Beruf: Geschäftsführender Direktor (Founder) der PATRIZIA SE

Keine Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden inländischen Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von konzernexternen Wirtschaftsunternehmen.

Saba Nazar

Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2025

Beruf: Managing Director und Chair of Global Financial Sponsors Group, BofA Securities

Keine Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden inländischen Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von konzernexternen Wirtschaftsunternehmen.

Dr. Asoka Wöhrmann

Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied im Nominierungs- und Vergütungsausschuss

Erstmals bestellt am: 12. Juni 2024

Zurzeit bestellt bis: Hauptversammlung 2025

Beruf: Geschäftsführender Direktor (CEO) der PATRIZIA SE

Keine Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden inländischen Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von konzernexternen Wirtschaftsunternehmen.

Unterjährig ausgeschiedene Mitglieder

Axel Hefer

Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied im Prüfungsausschuss (Experte für Rechnungslegung)

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022¹

Ausgeschieden am: 12. Juni 2024

Beruf: Chief Executive Officer, Tipico Group Ltd

Keine Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden inländischen Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von konzernexternen Wirtschaftsunternehmen.

Marie Lalleman

Unabhängiges Mitglied des Verwaltungsrats

Vorsitzende des Nominierungs- und Vergütungsausschusses

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022¹

Ausgeschieden am: 12. Juni 2024

Beruf: Independent Board Member und Senior Advisor für CEOs und C-Suite

Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen (konzernextern):

- Independent Non-Executive Director, Mitglied im Prüfungs- und Risikoausschuss, im Nominierungsausschusses und im Vergütungsausschuss, Trainline plc (börsennotierte Gesellschaft, London Stock Exchange)
- Independent Non-Executive Director, 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 2022¹

Ausgeschieden am: 12. Juni 2024

Beruf: Global Business und Technology Leader, unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von Wirtschaftsunternehmen (konzernextern):

- Independent Non-Executive Director, Nordhealth AS, Finnland (börsennotierte Gesellschaft)
- Independent Non-Executive Director, Vorsitzender des Vergütungsausschusses, Schibsted, Norwegen (börsennotierte Gesellschaft)
- Independent Non-Executive Director, Mitglied im Prüfungsausschuss, Alma, Frankreich
- Independent Non-Executive Director, Mitglied im Nominierungs- und Vergütungsausschuss, Payfit, Frankreich
- Independent Non-Executive Director, Indy, Frankreich
- Independent Non-Executive Director, Skello, Frankreich

¹ Details zur Bestellung in Vorgängergesellschaften können der Erklärung zur Unternehmensführung entnommen werden, die unter folgendem Link auf der PATRIZIA Internetseite öffentlich zugänglich ist: <https://ir.patrizia.ag/de/corporate-governance>.

Die geschäftsführenden Direktoren zum 31. Dezember 2024

Dr. Asoka Wöhrmann

Geschäftsführender Direktor, CEO

Erstmals bestellt am: 2. Mai 2023

Zurzeit bestellt bis: unbefristet

Zuständigkeiten

Strategic Development of PATRIZIA SE, Corporate M&A, Capital Allocation & Investments, Communication, Human Resources, Collaboration with Board of Directors, Transformation & Business Development, Internal Audit, Legal, Region Deutschland, Österreich, Schweiz (DACH)

Keine Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden inländischen Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von konzernexternen Wirtschaftsunternehmen.

Christoph Glaser

Geschäftsführender Direktor, COO

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022 (davor bereits seit 1. April 2022 im Vorstand der PATRIZIA AG)

Bestellung endete am: 31. Dezember 2024

Zuständigkeiten

Operations Enablement & IT, Fund Services, Risk Management, Procurement & Services, Insurance, Compliance, Region Europa exkl. Deutschland, Österreich, Schweiz (DACH)

Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden inländischen Aufsichtsräten:

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

Martin Praum

Geschäftsführender Direktor, CFO

Erstmals bestellt am: 1. August 2024

Zurzeit bestellt bis: unbefristet

Zuständigkeiten

Performance Management, Corporate Finance (inkl. Treasury), Corporate Reporting & Planning, Accounting, Tax, Investor Relations (inkl. Capital Markets Compliance), Cost Management

Keine Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden inländischen Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von konzernexternen Wirtschaftsunternehmen.

James Muir

Geschäftsführender Direktor, Head of Investment Division

Erstmals bestellt am: 1. August 2024

Zurzeit bestellt bis: unbefristet

Zuständigkeiten

Real Estate, Infrastructure, Investment Solutions, Investment Strategy & Research, Sustainability

Keine Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden inländischen Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von konzernexternen Wirtschaftsunternehmen.

Dr. Konrad Finkenzeller

Geschäftsführender Direktor, Head of Client Division

Erstmals bestellt am: 1. August 2024

Zurzeit bestellt bis: unbefristet

Zuständigkeiten

Clients, Marketing, Products

Keine Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden inländischen Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von konzernexternen Wirtschaftsunternehmen.

Wolfgang Egger

Geschäftsführender Direktor, Founder

Erstmals bestellt am: 15. Juli 2022 (davor bereits seit 6. November 2002 im Vorstand der Vorgängergesellschaften)

Zurzeit bestellt bis: unbefristet

Zuständigkeiten

Strategic Client Relationships, Capital Deployment Strategy, Region Asien-Pazifik (APAC)

Keine Mitgliedschaften in gesetzlich zu bildenden inländischen Aufsichtsräten oder vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien von konzernexternen Wirtschaftsunternehmen.

3 Finanzkalender und Kontakte

Finanzkalender 2025

Datum	
24. März 2025	Veröffentlichung der vorläufigen Zahlen zum Geschäftsjahr 2024 und Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
10. April 2025	2024 Geschäftsbericht
13. Mai 2025	3M 2025 Zwischenmitteilung
14. Mai 2025	3M 2025 Telefonkonferenz für Investoren und Analysten zur Zwischenmitteilung
04. Juni 2025	2025 Hauptversammlung
12. August 2025	H1 2025 Halbjahresfinanzbericht
13. August 2025	H1 2025 Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
12. November 2025	9M Zwischenmitteilung
13. November 2025	9M 2025 Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

Investor Relations

Tobias Ender
T +49 821 50910-600
investor.relations@patrizia.ag

Corporate Communications

Christoph Liedtke
T +49 821 50910-636
communications@patrizia.ag

Dieser Geschäftsbericht wurde am 10. April 2025 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch online verfügbar:

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

<https://ir.patrizia.ag/en/news-publications/annual-reports>