

# Lagebericht

## Zusammengefasster Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern

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

## 1 Grundlagen des Konzerns

### 1.1 Geschäftsmodell

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

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

#### Funds under Management

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

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

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

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

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

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

## Fund of Funds

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

## Principal Investments

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

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

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

## 1.2 Konzernstrategie

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

### Expansion und Ausbau der europäischen Plattform

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

### Erweiterung der Produktpalette

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

### Ausbau der nationalen und internationalen Investorenbasis

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

## Vorreiter im Bereich Technologie und Innovation

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

## 1.3 Wettbewerbsstärken

### Direkter Zugang zu einer breiten Investorenbasis

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

### Weltweit etabliertes Netzwerk

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

### Umfassende Wertschöpfungskette der Immobilie im Angebot

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

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

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

### PATRIZIA hat die DNA eines Investors

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

### Reputation schafft Vertrauen

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

## Whitehelm Capital verstärkt die Stärken

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

## 1.4 Konzernsteuerung und Leistungsindikatoren

### 1.4.1 Unternehmenssteuerung nach Segmenten

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

### 1.4.2 Unternehmens- und Konzernsteuerung anhand finanzieller Leistungsindikatoren

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

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

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

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

Darüber hinaus unterstützen folgende Rahmenparameter die Steuerung des Konzerns:

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

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

Die Entwicklung dieser Indikatoren wird im Kapitel 2.2 erläutert.

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

### 1.4.3 Unternehmenssteuerung anhand nicht-finanzieller Leistungsindikatoren

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

## 1.5 Nicht-finanzielle Erklärung

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

### 1.5.1 Nachhaltigkeitsstrategie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### UN Sustainable Development Goals (SDGs)

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

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

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

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

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

## Regulatorische Entwicklung

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

## EU-Taxonomie

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

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

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

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

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



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

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

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

### 1.5.2 Systematische Integration von Nachhaltigkeit

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

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

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

### Umweltmanagementsystem (Environmental Management System - EMS)

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

### ESG-Screening und Ausschluss

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

### Nachhaltigkeit bei Deal-Sourcing und Akquisition

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

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

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

### Aktives Asset Management

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

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

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

### Real Estate Development

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

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

### 1.5.3 Mitarbeiter

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

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

#### Mitarbeiter gewinnen

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

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

#### Horizons: Förderung von Nachwuchskräften

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

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

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

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

#### Personalentwicklung

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

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

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

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

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

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

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

### **Gesundheit und Wohlbefinden**

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

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

### **PATRIZIA Kultur**

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

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

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

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

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

## Diversität und Inklusion

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

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

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

### 1.5.4 PATRIZIA Foundation

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

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

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

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

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

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

### 1.5.5 Risikoanalyse der Nachhaltigkeit

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

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

### Geschäftsführung

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

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

### Risikostrategie

#### Ökologische Risiken

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

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

#### Risiken des Klimawandels

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

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

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

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

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

#### **Menschenrechte und damit verbundene Risiken**

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

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

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

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

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

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

## **ESG-Risikomanagement**

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

## **Metriken und Zielvorgaben**

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



## 2 Wirtschaftsbericht

### 2.1 Wirtschaftliches Umfeld

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

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

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

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

Quelle: PATRIZIA House View, RCA

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

Quelle: INREV Investment Intentions Survey 2022, IPE

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

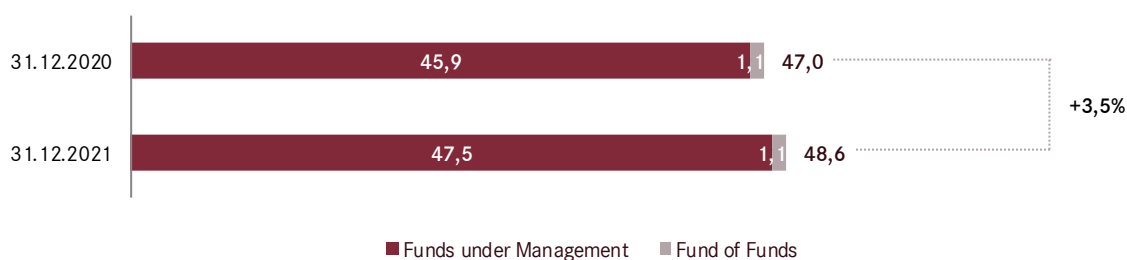
schaft. Während eine straffere Geldpolitik in der Regel Gegenwind für die Bewertung von langfristigen Investitionen wie Infrastrukturanlagen verursacht, ist ein wesentliches Merkmal von Kerninfrastrukturanlagen die Inflationsresistenz, die sich aus im Voraus ausgehandelten Erträgen oder einer regulatorischen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

## 2.2 Geschäftsverlauf und Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

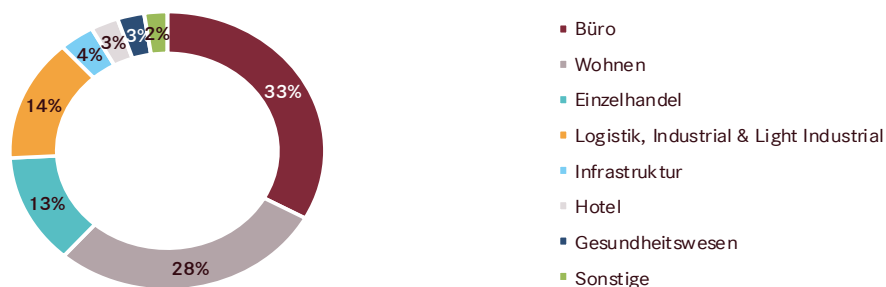
### Assets under Management

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

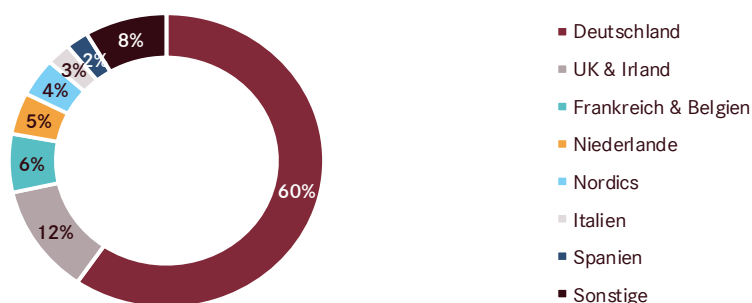
#### Assets under Management (Mrd. EUR)



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

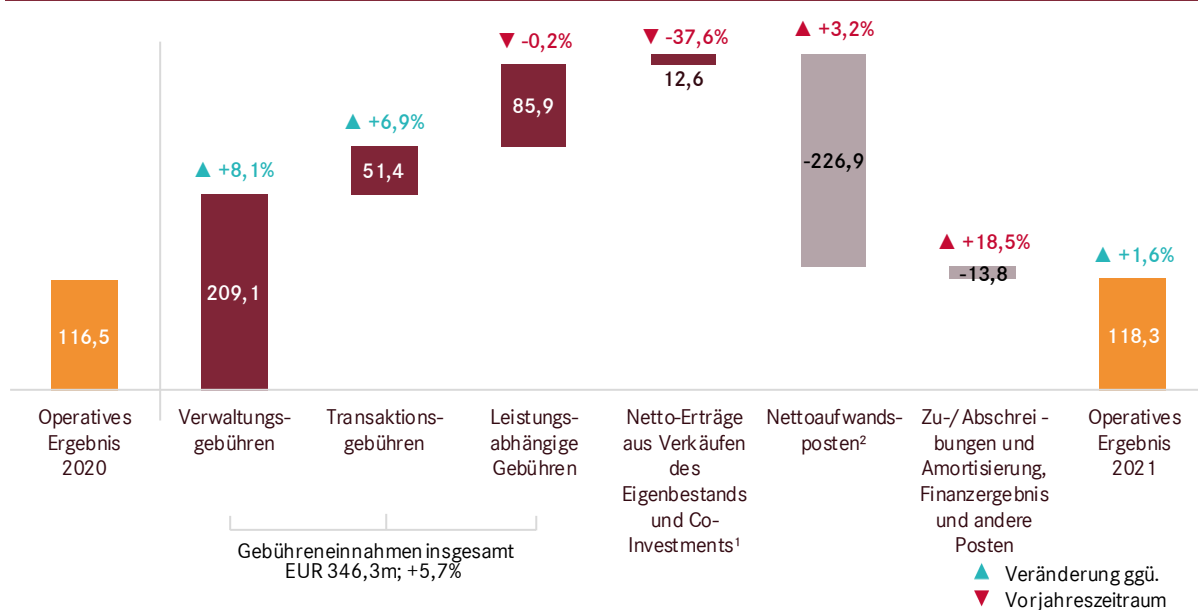


#### Assets under Management zum 31. Dezember 2021 | Geografische Verteilung



## Operatives Ergebnis

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



<sup>1</sup> Inklusive 1,4 Mio. EUR für Investitionen in die Zukunft

<sup>2</sup> Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 14,8 Mio. EUR; exklusive 12,9 Mio. EUR nicht aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in zukünftige Technologien

### Zusammensetzung des operatives Ergebnisses

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## EBITDA

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

## Cost Coverage Ratio

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

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

### Cost Coverage Ratio

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

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

## EBITDA Marge

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

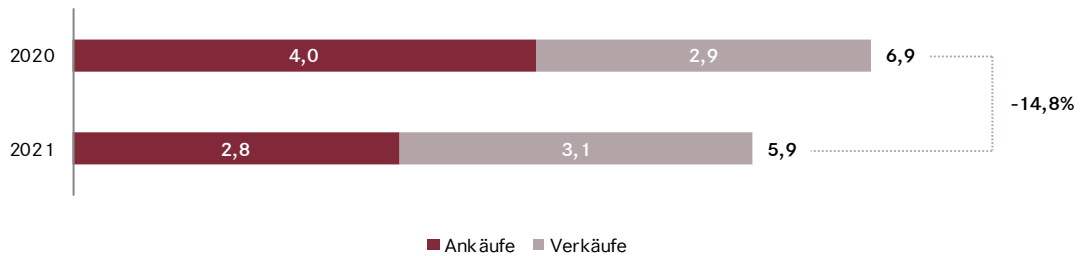
### EBITDA Marge

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

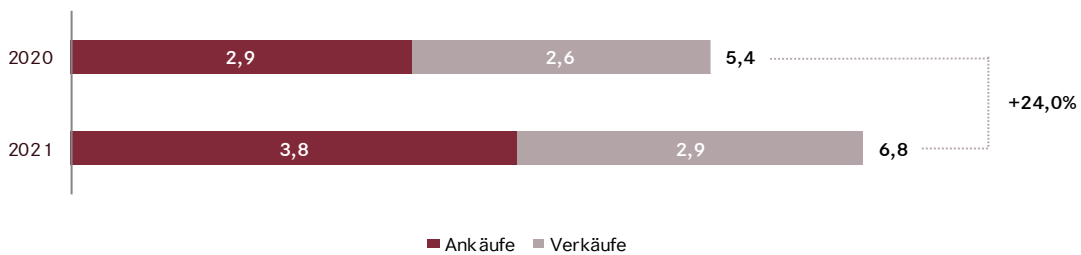
<sup>1</sup> PATRIZIA führt zum 01.01.2022 neue Finanzkennzahlen für die Gruppe ein - Cost Coverage Ratio (CCR) wird durch EBITDA Marge ersetzt.  
PP = Prozentpunkte

## Weitere KPIs

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



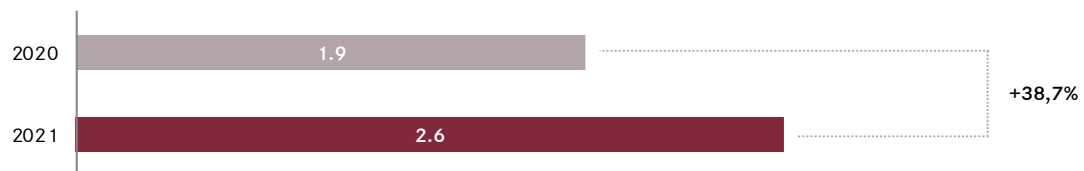
### Transaktionsvolumen basierend auf unterzeichneten („signed“) Transaktionen (Mrd. EUR)



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

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

### Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)



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

## 2.3 Wirtschaftliche Lage

### 2.3.1 Gesamtaussage des Vorstands

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

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

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

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

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

#### Gebühreneinnahmen insgesamt

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

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

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

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

#### Zahlung einer Dividende

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

## 2.3.2 Ertragslage des Konzerns

### Operatives Ergebnis

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

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

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

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

#### Herleitung operatives Ergebnis

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

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

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

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



**Umsatzerlöse und Ertragslage**

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

**Umsatzerlöse**

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

**Umsatzerlöse**

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

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

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

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

**Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt**

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

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

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

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

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

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

## Gesamtleistung

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

### Herleitung Gesamtleistung

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

## Bestandsveränderungen

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

## Sonstige betriebliche Erträge

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

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

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

## Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen

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

## EBITDA

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

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

### Herleitung EBITDA

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

### Materialaufwand

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

### Aufwand für bezogene Leistungen

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

### Personalaufwand

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

### Personalaufwand

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

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

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

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

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

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

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

#### Sonstige betriebliche Aufwendungen

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

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

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

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

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

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

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

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

### Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen

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

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

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

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

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

#### Beteiligungsergebnis

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

#### Reorganisationsergebnis

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

#### Konzernjahresüberschuss

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

**Herleitung Konzernjahresüberschuss**

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

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

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Herleitung erläutert.

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

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

### **Finanzergebnis**

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

### **Währungsergebnis**

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

### **Ertragsteuern**

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

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

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

### Detaillierte Herleitung des operativen Ergebnisses

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

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

### 2.3.3 Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

#### PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

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

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

PP = Prozentpunkt

#### Bilanzsumme

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

#### Eigenkapital

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

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

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

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

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



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

#### PATRIZIA Kapitalallokation zum 31.12.2021

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

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

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

## Kapitalstruktur

### Finanzverbindlichkeiten

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

Gegenüber dem Jahresende 2020 entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt:

#### Finanzverbindlichkeiten

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

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

## Liquidität

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

### Verfügbare Liquidität

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

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

## Kapitalflussrechnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Kurzfassung der Bilanz der PATRIZIA AG

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

## Kurzfassung der Gewinn- und Verlustrechnung der PATRIZIA AG

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

## 3 Weitere Angaben

### 3.1 Übernahmerelevante Angaben

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

#### Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals, Ausstattung

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

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

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

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

Wolfgang Egger, Vorstandsvorsitzender der PATRIZIA AG, hielt zum 31. Dezember 2021 über die First Capital Partner GmbH, an der er über die we holding GmbH & Co. KG mittelbar und unmittelbar zu 100% beteiligt ist, eine Beteiligung in einer Gesamthöhe von 5,81% an der Gesellschaft.

#### Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen

Es existieren keine Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen.

#### Stimmrechtskontrollen bei Beteiligung von Arbeitnehmern am Kapital

Es existieren keine Stimmrechtskontrollen.

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

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

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

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

Durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 14. Oktober 2021 wurde der Vorstand der Gesellschaft ferner ermächtigt, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 13. Oktober 2026 (einschließlich) durch Ausgabe von bis zu 17.470.295 neuen, auf den Namen lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder mehrmals um bis zu insgesamt 17.470.295,00 EUR zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2021/I). Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in bestimmten Fällen auszuschließen. Die vollständige Ermächtigung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 der Satzung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4 Entwicklung der Chancen und Risiken

### 4.1 Management der Chancen und Risiken

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 4.3 Wichtige Chancen- und Risikokategorien

### 4.3.1 Marktchancen und -risiken im wirtschaftlichen Umfeld

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

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

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View, RCA

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.3.2 Betriebliche Risiken

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

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

Weitergehende Informationen entnehmen Sie bitte dem Kapitel 1.5.5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.3.3 Partnerchancen und -risiken

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

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

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

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

#### 4.4 Gesamtbetrachtung der Chancen und Risiken

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

Zum Jahresende 2021 wurden insgesamt keine wesentlichen Risikopotentiale identifiziert, die die Risikotoleranz und damit auch die Risikotragfähigkeit der Gesellschaft übersteigen. Die ermittelte theoretische Ausfallwahrscheinlichkeit liegt bei weniger als einem Prozent der definierten Grenze zur Risikotragfähigkeit. Die Wahrscheinlichkeit, dass bestandsgefährdende Risiken eintreten, wird somit als äußerst geringfügig eingeschätzt. Auf Basis der verfügbaren Informationen und der mittelfristigen Planung für entscheidende Investments besteht zum 31. Dezember 2021 keine Indikation, dass die bestehende Risikolage die zukünftige Entwicklung oder die weitere Existenz der PATRIZIA allein und den PATRIZIA Konzern gefährden könnten.

## 5 Prognosebericht

### 5.1 Künftige wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

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

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

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

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

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

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

Quelle: PATRIZIA, PATRIZIA House View

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

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

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

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

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

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

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

### Prognoseübersicht

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

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

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

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

### 5.3 Erwartete Entwicklung der Vermögens- und Finanzlage

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

### 5.4 Dividendenpolitik

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

### 5.5 Gesamtaussage der Unternehmensleitung zum Ausblick 2022

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

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

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

Augsburg, den 15. März 2022

Ihr Vorstand der PATRIZIA AG



**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender,  
CEO



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



**Alexander Betz**  
Mitglied des Vorstands,  
CDO



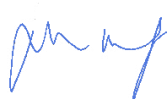
**Karim Bohn**  
Mitglied des Vorstands,  
CFO



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



**Anne Kavanagh**  
Mitglied des Vorstands,  
CIO



**Simon Woolf**  
Mitglied des Vorstands,  
CHRO

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