

Quartalsmitteilung

9M 2020

12. November 2020

# STRONGER

FOR CLIENTS AND SHAREHOLDERS

# Inhalt

1.	Ertragslage.....	2
2.	Highlights 9M 2020 .....	3
3.	Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs) .....	4
4.	Kapitalallokation .....	8
5.	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	9
6.	Gesamtergebnisrechnung .....	11
7.	Herleitung operatives Ergebnis.....	12
8.	Konzernbilanz .....	13
9.	Prognose für das Geschäftsjahr 2020.....	15
10.	Ansprechpartner Investor Relations und Finanzkalender.....	16
11.	Anhang .....	17

# 1. Ertragslage

PATRIZIA hat nach den ersten neun Monaten 2020 ein **operatives Ergebnis** von 100,2 Mio. EUR erwirtschaftet. Das entspricht einem Anstieg von 2,6% gegenüber dem Vergleichswert aus dem Vorjahr von 97,7 Mio. EUR. Dies beweist erneut die Widerstandsfähigkeit und die relative Stärke des Geschäftsmodells, selbst in Zeiten der Covid-19 Pandemie.

Die **Assets under Management (AUM)** erhöhten sich seit dem 31. Dezember 2019 um 4,0% von 44,5 Mrd. EUR auf 46,2 Mrd. EUR am 30. September 2020.

In den ersten neun Monaten des Jahres 2020 hat PATRIZIA auf dem europäischen Immobilienmarkt für ihre nationalen und internationalen Kunden erfolgreich **Transaktionen** im Wert von 4,9 Mrd. EUR durchgeführt (closed) und Transaktionen im Wert von 2,6 Mrd. EUR unterzeichnet (signed). Gleichzeitig vertrauten die Kunden PATRIZIA **neues Eigenkapital** in Höhe von 1,3 Mrd. EUR für Investitionen auf dem europäischen Immobilienmarkt an.

Mit dem Wachstum der AUM konnten die wiederkehrenden **Verwaltungsgebühren** im Jahresvergleich um 2,4% gesteigert werden, von 141,6 Mio. EUR auf 145,0 Mio. EUR. Auch die **Transaktionsgebühren** stiegen im Jahresvergleich um 23,7% an, von 23,5 Mio. EUR auf 29,1 Mio. EUR. Die **leistungsabhängigen Gebühren** trugen 74,1 Mio. EUR bei und lagen damit mit 8,0% über dem Vorjahresniveau von 68,6 Mio. EUR. Die **Gebühreneinnahmen insgesamt** stiegen somit um 6,2% an, von 233,7 Mio. EUR auf 248,1 Mio. EUR. Die **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** sanken im Jahresvergleich um 24,4% von 19,1 Mio. EUR auf 14,4 Mio. EUR, aufgrund von planungsgemäß deutlich geringeren Verkäufen des Eigenbestands. Die **Nettoaufwandposten** stiegen um 4,4%, von 147,2 Mio. EUR auf 153,7 Mio. EUR – hauptsächlich aufgrund höherer laufender IT-Ausgaben sowie Inflationsanpassungen bei den Personalkosten. Damit war das Kostenwachstum nach neun Monaten 2020 wie erwartet nur moderat.

Das robuste Geschäftsmodell von PATRIZIA wird zusätzlich durch eine starke Bilanz mit Eigenkapital von rund 1,3 Mrd. EUR und einer verfügbaren Liquidität von 627,2 Mio. EUR gestützt.

Mit dem pan-europäischen Netzwerk von lokalen Immobilienexperten und ihrer diversifizierten Kundenstruktur hat PATRIZIA trotz steigender Marktunsicherheiten aufgrund der Covid-19 Pandemie ausreichend Visibilität für den Rest des Jahres und präzisiert die **Prognose für das operative Ergebnis 2020** auf 110,0 Mio. EUR bis 130,0 Mio. EUR. Das ist ein starkes Ergebnis und bestätigt die Stärke des Geschäftsmodells von PATRIZIA.

PATRIZIA ist trotz der Covid-19 Pandemie ein **verlässlicher Partner für ihre Kunden und Aktionäre**. Auch im schwierigsten Marktumfeld ist PATRIZIA in der Lage, attraktive Geschäfte abzuschließen und solide Ergebnisse zu erzielen. Real asset Investment Management bleibt ein struktureller Wachstumsmarkt und die treibenden Kräfte demographischer Wandel, Niedrigzins-Umfeld und Marktkonsolidierung bleiben langfristig erhalten.



**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



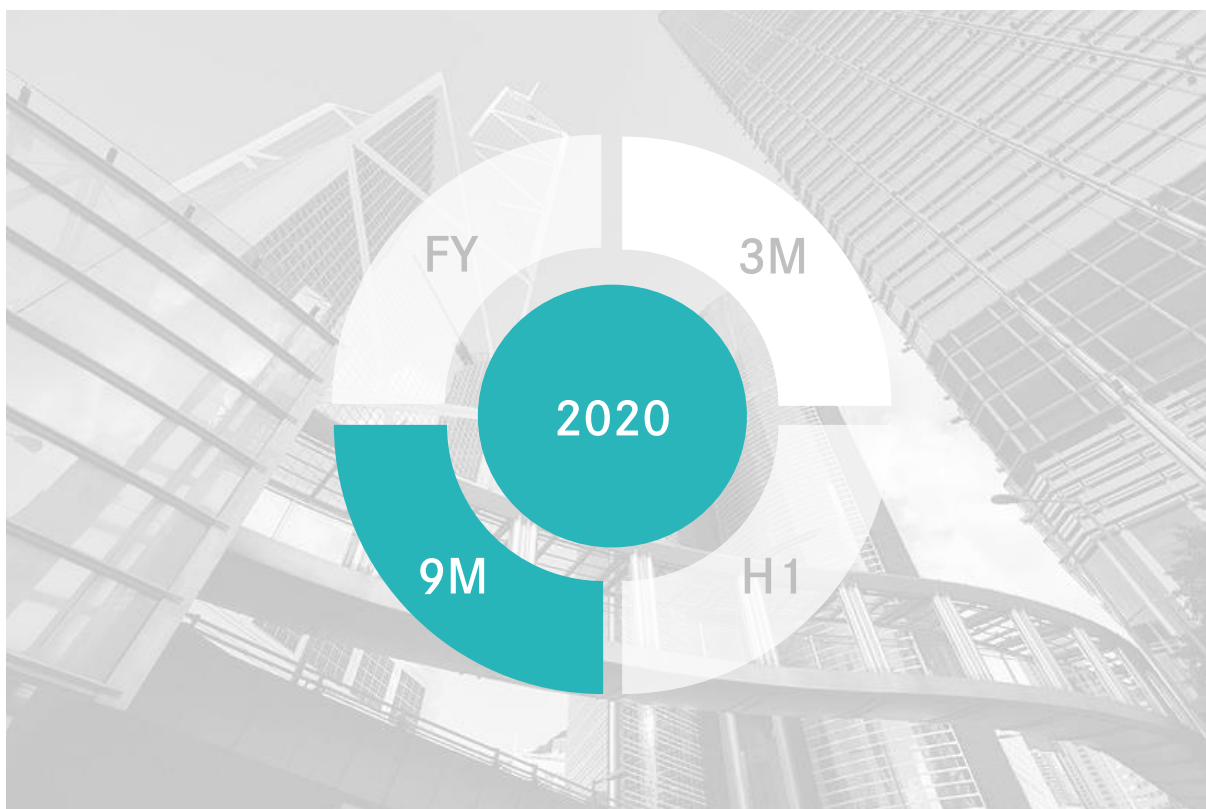
**Anne Kavanagh**  
Mitglied des Vorstands,  
COO



**Simon Woolf**  
Mitglied des Vorstands,  
CHRO

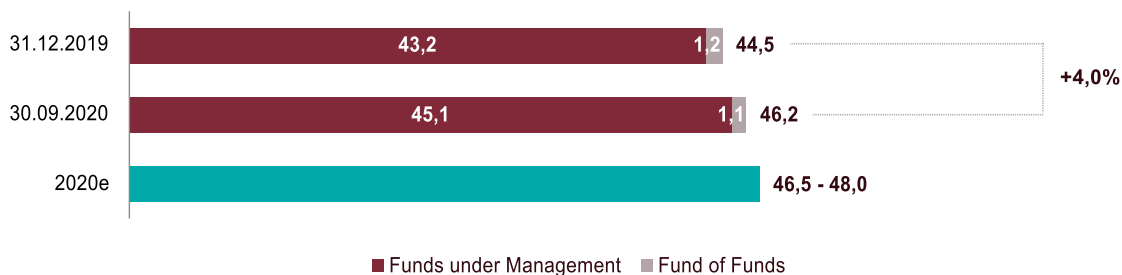
## 2. Highlights 9M 2020

- ◆ Präzisierung der **Prognose für das operative Ergebnis für das Geschäftsjahr (GJ) 2020** auf 110,0 bis 130,0 Mio. EUR. Mit dem pan-europäischen Netzwerk von lokalen Immobilienexperten und ihrer diversifizierten Kundenstruktur hat PATRIZIA trotz steigender Marktunsicherheiten aufgrund der Covid-19 Pandemie ausreichend Visibilität für den Rest des Jahres.
- ◆ Solides und robustes Geschäftsmodell führt zu einem **operativen Ergebnis** nach neun Monaten 2020 von 100,2 Mio. EUR nach 97,7 Mio. EUR, +2,6% gegenüber dem Vergleichswert aus dem Vorjahr.
- ◆ Anstieg der **Assets under Management** auf 46,2 Mrd. EUR, verglichen mit 44,5 Mrd. EUR zum 31.12.2019 (+4,0%).
- ◆ **Verwaltungsgebühren** steigen um 2,4% auf 145,0 Mio. EUR in 9M 2020 aufgrund des Wachstums der Assets under Management.
- ◆ Starkes Wachstum der **Transaktionsgebühren** um 23,7% auf 29,1 Mio. EUR dank erfolgreicher Transaktionsaktivitäten für globale Kundenbasis in 9M 2020 trotz des durch die Covid-19 Pandemie herausfordernden Marktumfelds.
- ◆ **Leistungsabhängige Gebühren** in Höhe von 74,1 Mio. EUR in 9M 2020 leisten weiterhin einen stabilen Beitrag zu den Gebühreneinnahmen insgesamt (+8,0%).
- ◆ **Nettoaufwandsposten** steigen um 4,4% auf 153,7 Mio. EUR - hauptsächlich aufgrund höherer laufender IT-Ausgaben sowie Inflationsanpassungen bei den Personalkosten.
- ◆ **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** von 14,4 Mio. EUR in 9M 2020 mit guter Visibilität auf das restliche Jahr; Prognose für GJ 2020 unverändert bei 20,0 Mio. EUR.

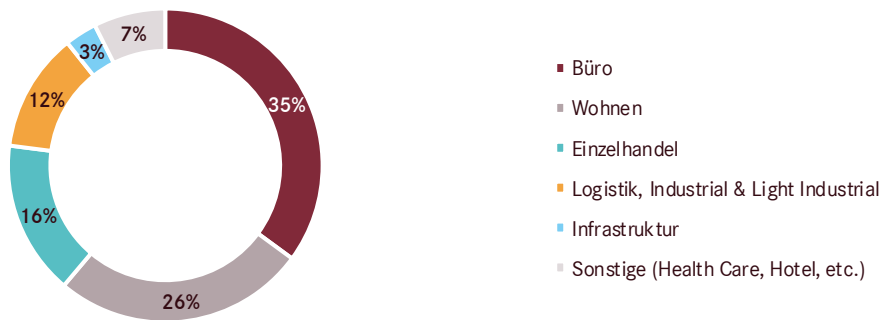


### 3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

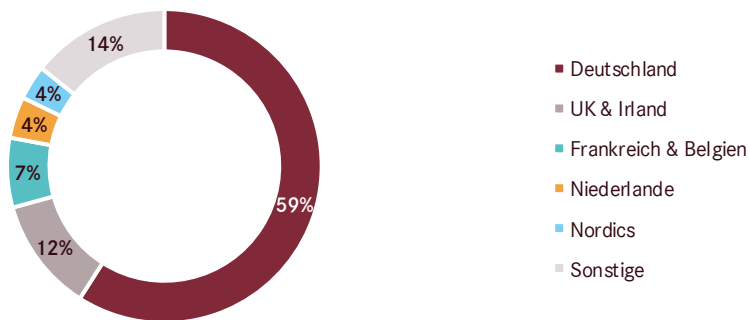
Assets unter Management (Mrd. EUR)



Assets under Management zum 30. September 2020 | Sektorale Verteilung



Assets under Management zum 30. September 2020 | Geografische Verteilung



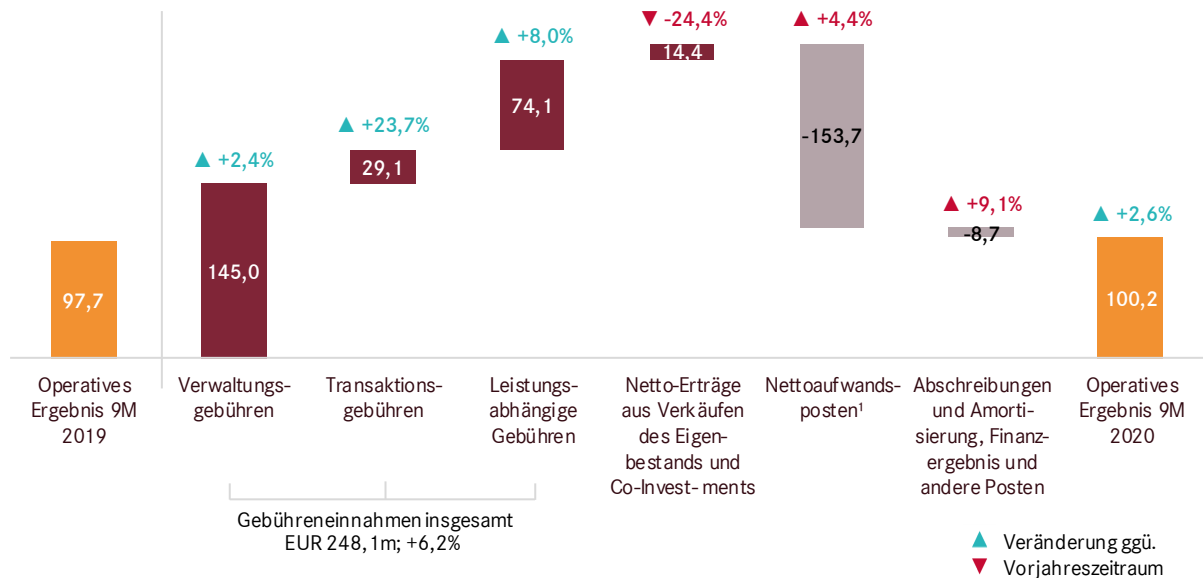
#### AUM

- ◆ AUM stiegen auf 46,2 Mrd. EUR in 9M 2020 im Vergleich zu 44,5 Mrd. EUR zum Jahresende 2019.
- ◆ 27,3 Mrd. EUR (59,0%) der AUM entfallen auf Deutschland und 18,9 Mrd. EUR (41,0%) auf Vermögenswerte außerhalb Deutschlands.

## Präzisierung der Prognose für das Geschäftsjahr 2020

- ◆ Trotz steigender Marktunsicherheiten aufgrund der Covid-19 Pandemie hat PATRIZIA ausreichend Visibilität für den Rest des Jahres und präzisiert die **Prognose für das operative Ergebnis** für das Geschäftsjahr 2020 auf 110,0 bis 130,0 Mio. EUR.
- ◆ **Organisches AUM Wachstum** von 2,0 - 3,5 Mrd. EUR unverändert erwartet.
- ◆ **Gesamte AUM** zwischen 46,5 - 48,0 Mrd. EUR erwartet.

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

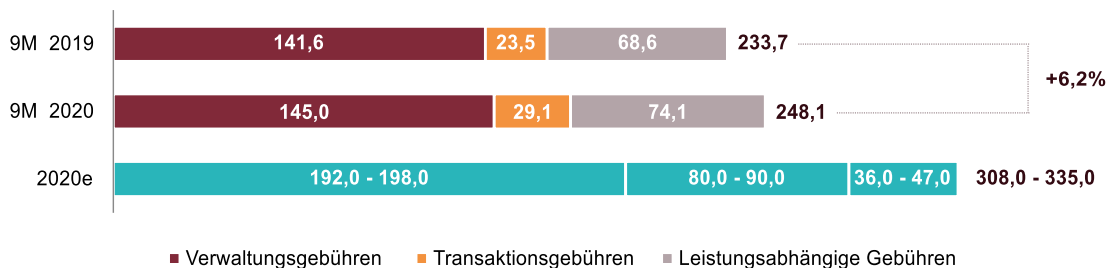


<sup>1</sup> Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 11,5 Mio. EUR; exklusive 5,8 Mio. EUR nicht aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in zukünftige Technologien

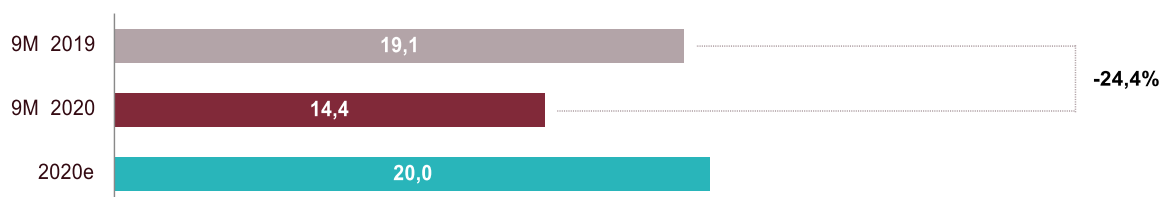
## Operatives Ergebnis

- ◆ **Verwaltungsgebühren** um 2,4% auf 145,0 Mio. EUR aufgrund des Wachstums der AUM gestiegen.
- ◆ **Transaktionsgebühren** deutlich auf 29,1 Mio. EUR gestiegen (+23,7%).
- ◆ **Leistungsabhängige Gebühren** stiegen auf 74,1 Mio. EUR (+8,0%).
- ◆ **Gebühreneinnahmen insgesamt** um 6,2% auf 248,1 Mio. EUR gestiegen (9M 2019: 233,7 Mio. EUR) aufgrund des Wachstums der AUM und erfolgreichen Transaktionen für Kunden.
- ◆ **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** belaufen sich auf 14,4 Mio. EUR. **Principal Investments** steuern 1,9 Mio. EUR (9M 2019: 10,7 EUR) bei und **Erlöse aus Co-Investments** (beinhalten Co-Investments und Technology & Innovation) 12,5 Mio. EUR (9M 2019: 8,4 Mio. EUR).
- ◆ **Nettoaufwandsposten** um 4,4% auf 153,7 Mio. EUR gestiegen, hauptsächlich aufgrund höherer laufender IT-Ausgaben sowie Inflationsanpassungen bei den Personalkosten. Damit ist das Kostenwachstum nach neun Monaten 2020 wie erwartet nur moderat.
- ◆ **Abschreibungen und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten** erhöhten sich um 9,1% auf 8,7 Mio. EUR.
- ◆ **Operatives Ergebnis** von 100,2 Mio. EUR, 2,6% höher als in 9M 2019.

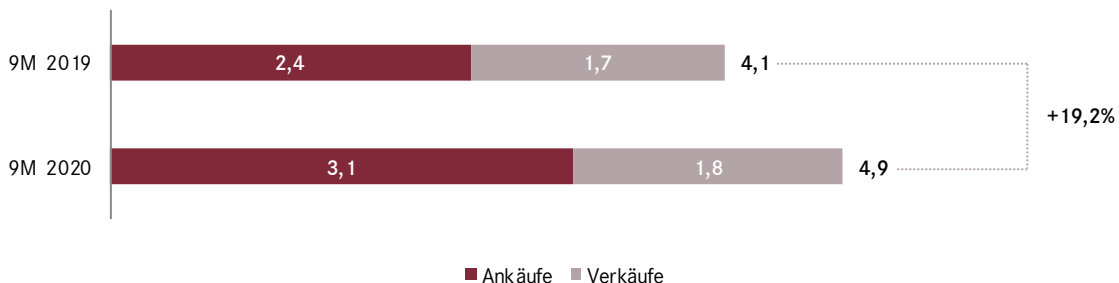
**Gebühreneinnahmen insgesamt (Mio. EUR)**



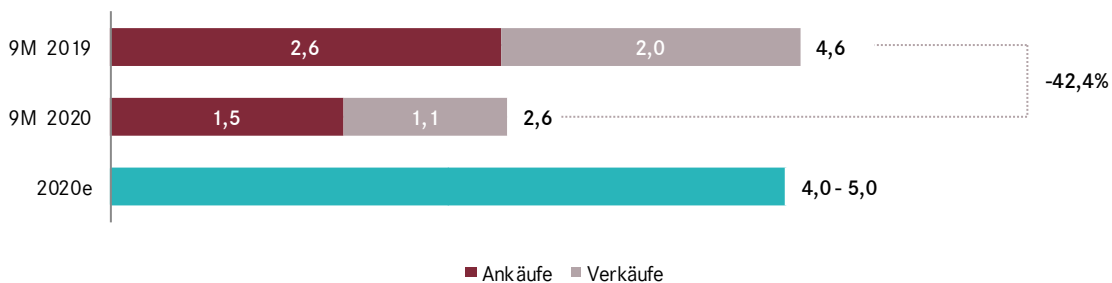
**Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments (Mio. EUR)**



**Transaktionsvolumen auf Basis abgeschlossener Transaktionen (Mrd. EUR)**



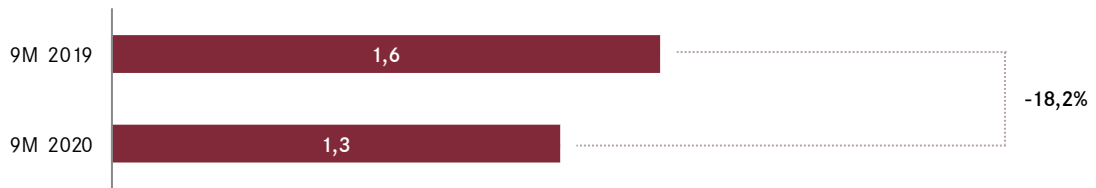
**Transaktionsvolumen auf Basis unterzeichneter Transaktionen (Mrd. EUR)**



- ◆ Erfolgreiche Transaktionsaktivitäten für die Kunden der PATRIZIA führten zu einem Anstieg der **Transaktionsgebühren** in 9M 2020 auf 29,1 Mio. EUR.
- ◆ Aufgrund der starken Plattform von PATRIZIA konnten selbst in Zeiten der Covid-19 Pandemie **erfolgreiche Transaktionen** durchgeführt werden.

Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)

---



- 
- ◆ **Neues Eigenkapital** i.H.v. 1,3 Mrd. EUR wurde von institutionellen und privaten Investoren für verschiedene nationale und internationale Investments **eingeworben** (9M 2019: 1,6 Mrd. EUR).



## 4. Kapitalallokation

zum 30.09.2020

	Assets under Management Mio. EUR	Investmentkapital (Fair Value) Mio. EUR	Investmentkapital (Anschaffungskosten) Mio. EUR	Beteiligung in %
<b>Drittgeschäft</b>	<b>39.876,4</b>	<b>0,0</b>		
<b>Co-Investments</b>	<b>6.315,8</b>	<b>496,5</b>	<b>91,4</b>	
<b>Wohnen</b>	<b>5.435,6</b>	<b>479,8</b>	<b>77,3</b>	
Dawonia GmbH	4.828,0	158,9 <sup>1</sup>	51,7	5,1
Dawonia Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren		295,3 <sup>1</sup>	0,0	0,1
WohnModul I SICAV-FIS	607,5	25,5	25,5	10,1
Sonstige		0,1	0,1	0,0
<b>Gewerbe Deutschland</b>	<b>878,0</b>	<b>14,3</b>	<b>11,3</b>	
Alliance	236,2	5,7 <sup>1</sup>	5,3	5,1
Seneca	159,1	3,4 <sup>1</sup>	1,8	5,1
PATRoffice		0,3 <sup>1</sup>	0,2	6,3
TRIUVA/IVG Logistik	482,8	4,2 <sup>1</sup>	3,4	2,1
TRIUVA/IVG Gewerbe		0,8 <sup>1</sup>	0,7	11,0
<b>Gewerbe Ausland</b>	<b>2,3</b>	<b>2,4</b>	<b>2,8</b>	
Citruz Holding LP (UK)	2,3	0,0 <sup>1</sup>	0,4	10,0
First Street Development LTD (UK)		2,4	2,4	10,0
<b>Principal Investments</b>	<b>23,4</b>	<b>23,4</b>		
<b>Sonstige Bilanzpositionen</b>		<b>371,2</b> <sup>2</sup>		
<b>Gebundenes Investmentkapital</b>	<b>46.215,7</b>	<b>891,1</b>		
Verfügbare Liquidität		627,2		
<b>Gesamtes Investmentkapital</b>	<b>46.215,7</b>	<b>1.518,3</b>		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)		300,0		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)		1.218,3		

<sup>1</sup> Nach Abzug latenter Steuern aus der Bewertung nach IFRS 9<sup>2</sup> Inklusive Geschäfts- und Firmenwert sowie Fondsverwalterverträgen (enthalten in „sonstige immaterielle Vermögenswerte“)

## 5. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Tsd. EUR	Q3 2020	Q3 2019	9M 2020	9M 2019
Umsatzerlöse	75.004	63.096	223.157	242.920
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	25	0	273
Bestandsveränderungen	1.027	-2.708	-650	-23.130
Sonstige betriebliche Erträge	5.250	3.469	11.501	9.514
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	585	116	585
<b>Gesamtleistung</b>	<b>81.282</b>	<b>64.466</b>	<b>234.124</b>	<b>230.162</b>
Materialaufwand	-1.005	-1.717	-4.117	-3.209
Aufwand für bezogene Leistungen	-4.390	-3.326	-12.479	-11.278
Personalaufwand	-31.601	-29.736	-98.981	-92.677
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.809	-17.075	-51.206	-47.472
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	35	-26	57	-486
Erträge aus Beteiligungen	3.666	3.698	27.036	29.126
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-851	0	9.149	292
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	0	-1.746	0
<b>EBITDAR</b>	<b>29.326</b>	<b>16.285</b>	<b>101.837</b>	<b>104.458</b>
Reorganisationsaufwand	0	-2.842	0	-9.354
<b>EBITDA</b>	<b>29.326</b>	<b>13.443</b>	<b>101.837</b>	<b>95.104</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-11.398	-7.725	-29.157	-31.473
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>17.927</b>	<b>5.717</b>	<b>72.680</b>	<b>63.631</b>
Finanzerträge	937	521	2.154	1.384
Finanzaufwendungen	-1.532	-1.336	-4.916	-4.349
Währungsergebnis	-1.490	205	-8.001	82
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>15.842</b>	<b>5.107</b>	<b>61.917</b>	<b>60.749</b>
Ertragsteuern	-4.210	-2.452	-16.561	-14.760
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>11.632</b>	<b>2.655</b>	<b>45.356</b>	<b>45.989</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert/ verwässert) in EUR	0,12	0,02	0,47	0,49
<b>VOM PERIODENÜBERSCHUSS ENTFALLEN AUF:</b>				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	10.633	1.880	42.243	44.197
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	1.000	775	3.113	1.791
	<b>11.632</b>	<b>2.655</b>	<b>45.356</b>	<b>45.989</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

- ◆ Die **Gesamtleistung** ist nach neun Monaten 2020 um 1,7% auf 234,1 Mio. EUR gestiegen, trotz deutlich geringeren Erlösen aus dem strategischen Verkauf des restlichen Eigenbestands.
- ◆ **Bestandsveränderungen** entsprechen dem Buchwert verkaufter Principal Investments (-) und dem Materialaufwand, der den Vorräten zugerechnet wird (+); Rückgang gegenüber dem Vorjahr aufgrund eines geplanten geringeren Umsatzvolumens mit Principal Investments.
- ◆ Der **Aufwand für bezogene Leistungen** umfasst insbesondere den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds, für die die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. In dieser Position werden zudem Transaktionskosten ausgewiesen, die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiterbelastet werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöhte sich der Aufwand für bezogene Leistungen nach neun Monaten 2020 um 10,7% von 11,3 Mio. EUR auf 12,5 Mio. EUR.
- ◆ Der **Personalaufwand** stieg nach neun Monaten 2020 hauptsächlich aufgrund des planmäßigen Wachstums der Gesellschaft und der damit höheren Anzahl an Vollzeitkräften (871 FTE zum 30.09.2020 gegenüber 795 FTE zum 30.09.2019) von 92,7 Mio. EUR auf 99,0 Mio. EUR (+6,8%).
- ◆ Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen nach neun Monaten 2020 von 47,5 Mio. EUR auf 51,2 Mio. EUR (+7,9%) hauptsächlich aufgrund von höheren IT-Ausgaben. Diese sollen in Zukunft zu Effizienzsteigerungen führen.
- ◆ Das **EBITDA** stieg nach neun Monaten um 7,1% gegenüber dem Vorjahr von 95,1 Mio. EUR auf 101,8 Mio. EUR. Dies ist auf kontinuierlich starke Transaktionsaktivitäten für die globale Kundenbasis, sowie auf den durch die vollständige Integration von TRIUVA und Rockspring entfallenen Reorganisationsaufwand (9,4 Mio. EUR in 9M 2019) zurückzuführen.
- ◆ Das **Währungsergebnis** veränderte sich in der Hauptsache durch zahlungsunwirksame Währungskursverluste aus Kapitalrückführungen im Zusammenhang mit dem strategischen Abverkauf des Eigenbestands.
- ◆ Der **Periodenüberschuss** sank nach neun Monaten 2020 um 1,4% von 46,0 Mio. EUR auf 45,4 Mio. EUR aufgrund von Veränderungen der latenten Steuern. Das **EBT** hingegen stieg um 1,9% gegenüber dem Vorjahr.

## 6. Gesamtergebnisrechnung

Tsd. EUR	Q3 2020	Q3 2019	9M 2020	9M 2019
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>11.633</b>	<b>2.655</b>	<b>45.356</b>	<b>45.988</b>
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis				
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	329	-932	-5.468	2.429
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne Umgliederung in das Periodenergebnis				
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	14.165	-2.150	29.328	34.828
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>14.494</b>	<b>-3.082</b>	<b>23.861</b>	<b>37.257</b>
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>26.127</b>	<b>-427</b>	<b>69.216</b>	<b>83.246</b>
<b>Vom Gesamtergebnis entfallen auf:</b>				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	25.128	-1.224	66.241	81.535
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	999	798	2.975	1.711
	<b>26.127</b>	<b>-427</b>	<b>69.216</b>	<b>83.246</b>

## 7. Herleitung operatives Ergebnis

Tsd. EUR	9M 2020	9M 2019	Veränderung
<b>EBITDA</b>	<b>101.837</b>	<b>95.104</b>	<b>7,1%</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-29.157	-31.473	-7,4%
<b>EBIT</b>	<b>72.680</b>	<b>63.631</b>	<b>14,2%</b>
Finanzerträge/-aufwendungen	-2.762	-2.965	-6,9%
Währungsergebnis	-8.001	82	< - 1.000,0%
<b>EBT</b>	<b>61.917</b>	<b>60.749</b>	<b>1,9%</b>
Abschreibung auf Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen	17.069	19.954	-14,5%
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	0	3.960	-100,0%
Reorganisationsergebnis	0	9.354	-100,0%
Zahlungsunwirksame Währungseffekte	6.389	-643	< - 1.000,0%
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)	9.001	4.337	107,5%
Investitionen in die Zukunft	5.826	0	/
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>100.202</b>	<b>97.709</b>	<b>2,6%</b>

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

- ◆ Das **EBITDA** stieg nach neun Monaten um 7,1% gegenüber dem Vorjahr von 95,1 Mio. EUR auf 101,8 Mio. EUR. Dies ist auf kontinuierlich starke Transaktionsaktivitäten für die globale Kundenbasis, sowie auf den durch die vollständige Integration von TRIUVA und Rockspring entfallenen Reorganisationsaufwand (9,4 Mio. EUR in 9M 2019) zurückzuführen.
- ◆ Die **Abschreibung auf Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen** reduzierte sich nach neun Monaten 2020 um 14,5% von 20,0 Mio. EUR auf 17,1 Mio. EUR. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus einer außerplanmäßigen Abschreibung am Ende des Geschäftsjahres 2019, sowie dem Auslaufen von Fondsmanagementverträgen. Beide Sachverhalte haben die Basis für diese Abschreibung reduziert.
- ◆ **Investitionen in die Zukunft** beziehen sich unter anderem auf Implementierungskosten für neue Technologien. PATRIZIA erwartet durch die daraus entstehenden Effizienzen eine Amortisierung der Kosten in den nächsten Jahren.

## 8. Konzernbilanz

### Aktiva

Tsd. EUR	30.09.2020	31.12.2019
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>		
Geschäfts- und Firmenwert	211.323	210.292
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	115.671	131.895
Software	16.084	10.326
Nutzungsrechte	25.801	24.988
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.835	1.835
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.301	6.056
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	34.322	69.035
Beteiligungen	552.917	525.716
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	35.048	28.276
Latente Steuern	20.606	17.305
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>1.019.908</b>	<b>1.025.724</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	21.577	113.208
Wertpapiere	11	1.011
Kurzfristige Steueransprüche	16.310	17.318
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	418.443	380.735
Bankguthaben und Kassenbestand	437.497	449.084
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>893.838</b>	<b>961.356</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.913.745</b>	<b>1.987.080</b>

- ◆ **Sonstige immaterielle Vermögenswerte** reduzierten sich nach neun Monaten 2020 von 131,9 Mio. EUR auf 115,7 Mio. EUR um 12,3%. Der Rückgang ist auf die laufenden Abschreibungen zurückzuführen.
- ◆ Die Position **Software** erhöhte sich nach neun Monaten 2020 um 55,8% von 10,3 Mio. EUR auf 16,1 Mio. EUR. Dies ist hauptsächlich auf die Übernahme der Technologieplattform BrickVest zurückzuführen.
- ◆ **Beteiligung an at-equity bilanzierten Unternehmen** reduzierten sich nach neun Monaten 2020 von 69,0 Mio. EUR auf 34,3 Mio. EUR um 50,3% im Wesentlichen durch Kapitalrückführungen aus dem WohnModul I SICAVFIS.
- ◆ **Vorräte** reduzierten sich um 80,9% von 113,2 Mio. EUR auf 21,6 Mio. EUR, da in der Vorjahresperiode vorübergehend Objekte für das Privatkundengeschäft konsolidiert wurden. Diese werden nur temporär – bis zur Einbringung in ein späteres Fondsprodukt für private und (semi-)professionelle Investoren – auf der Bilanz gehalten.
- ◆ **Bankguthaben und Kassenbestand** reduzierten sich nach neun Monaten 2020 um 2,6% von 449,1 Mio. EUR auf 437,5 Mio. EUR, hauptsächlich wegen der Anlage kurzfristiger Termingelder.

## Passiva

Tsd. EUR	30.09.2020	31.12.2019
<b>A. Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	89.683	91.060
Kapitalrücklage	128.652	155.222
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	-10.099	-4.818
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	-3.459	-3.459
Neubewertungsrücklage gemäß IRFS 9	108.000	78.721
Konzernbilanzgewinn	905.047	889.160
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	32.800	30.359
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.251.128</b>	<b>1.236.750</b>
<b>B. Schulden</b>		
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Latente Steuerschulden	113.742	112.178
Pensionsverpflichtungen	27.020	27.564
Schuldscheindarlehen	300.000	300.000
Langfristige Verbindlichkeiten	20.581	25.094
Leasingverbindlichkeiten	18.880	15.841
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>480.224</b>	<b>480.677</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Kurzfristige Bankdarlehen	46.900	93.194
Sonstige Rückstellungen	8.869	9.254
Kurzfristige Verbindlichkeiten	95.062	101.186
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	7.179	9.328
Steuerschulden	24.383	56.692
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>182.393</b>	<b>269.653</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.913.745</b>	<b>1.987.080</b>

## 9. Prognose für das Geschäftsjahr 2020

	GJ 2019	Prognose GJ 2020
Assets under Management (organisches Wachstum)	Wachstum von 3,4 Mrd. EUR	Wachstum von 2,0 - 3,5 Mrd. EUR
Operatives Ergebnis	134,5 Mio. EUR	110,0 - 130,0 Mio. EUR

### Annahmen für die präzierte Prognose

Die Prognose für die **Assets under Management** bleibt unverändert. PATRIZIA rechnet mit einem Wachstum von 2,0 bis 3,5 Mrd. EUR und Assets under Management zwischen 46,5 und 48,0 Mrd. EUR.

Die Prognose für das **operative Ergebnis** für das GJ 2020 wurde auf 110,0 bis 130,0 Mio. EUR (zuvor 100,0 bis 140,0 Mio. EUR) präziert, da PATRIZIA trotz der Covid-19 Pandemie inzwischen ausreichend Visibilität für den Rest des Jahres hat.

PATRIZIA erwartet **Verwaltungsgebühren** für Asset- und Portfolio Management Dienstleistungen in Höhe von 192,0 bis 198,0 Mio. EUR (zuvor 190,0 - 200,0 Mio. EUR). Die **Transaktionsgebühren** werden zwischen 36,0 und 47,0 Mio. EUR (zuvor 30,0 - 40,0 Mio. EUR) auf der Grundlage eines unterzeichneten Transaktionsvolumens von 4,0 bis 5,0 Mrd. EUR (zuvor 3,5 - 5,5 Mrd. EUR) erwartet. Die Einnahmen aus **leistungsabhängigen Gebühren** werden bestimmt durch erwirtschaftete Renditen, die vereinbarte Zielrenditen übersteigen. Diese resultieren insbesondere aus der Realisierung von wertsteigernden Maßnahmen. PATRIZIA hat die Prognose für die leistungsabhängigen Gebühren auf 80,0 bis 90,0 Mio. EUR im GJ 2020 (zuvor 80,0 - 110,0 Mio. EUR) angepasst.

Die **Gebühreneinnahmen insgesamt** werden nun voraussichtlich zwischen 308,0 und 335,0 Mio. EUR betragen (zuvor 300,0 - 350,0 Mio. EUR). Die Prognose für die **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestandes und aus Co-Investments** bleibt unverändert bei 20,0 Mio. EUR.

Die **Nettoaufwandsposten**, vor allem bestehend aus Personal- und Sachkosten, prognostiziert PATRIZIA nun in einer Bandbreite zwischen 208,0 und 215,0 Mio. EUR (zuvor 210,0 bis 220,0 Mio. EUR).



## 10. Ansprechpartner Investor Relations und Finanzkalender



**KARIM BOHN**  
Member of the  
Management Board | CFO

PATRIZIA AG  
Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg  
Deutschland



**MARTIN PRAUM**  
Senior Managing Director  
Head of Investor Relations

T +49 821 50910-402  
F +49 821 50910-399  
M +49 151 19685445  
investor.relations@patrizia.ag



**VERENA SCHOPP  
DE ALVARENGA**  
Senior Associate |  
Investor Relations

T +49 821 50910-403  
F +49 821 50910-399  
M +49 151 58339292  
investor.relations@patrizia.ag



**MAXIMILIAN GERBER**  
Associate |  
Investor Relations

T +49 821 50910-351  
F +49 821 50910-399  
M +49 151 24506188  
investor.relations@patrizia.ag

### Bleiben Sie informiert auf [www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag)

- ◆ **Events:** Investor Relations Meldung, Präsentation zum Conference Call, Zwischenmitteilung, Aufzeichnung des Conference Calls, Video Ergebnispräsentation von PATRIZIA CFO Karim Bohn
- ◆ **Präsentationen:** Ergebnispräsentation, Unternehmenspräsentation

### Finanzkalender 2021:

- ◆ **25. Februar:** Vorläufige Zahlen zum Geschäftsjahr 2020
- ◆ **18. März:** Geschäftsbericht 2020 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **12. Mai:** Zwischenmitteilung über die ersten drei Monate 2021 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **23. Juni:** Hauptversammlung, Augsburg (virtuell)
- ◆ **5. August:** Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2021 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **11. November:** Zwischenmitteilung über die ersten drei Quartale 2021 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

### Disclaimer

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen richten sich nur an professionelle Kunden und sind ausschließlich zur Verwendung durch den Empfänger bestimmt. Kein Teil dieses Dokuments oder der hierin enthaltenen Informationen darf ganz oder teilweise ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung verbreitet, kopiert oder reproduziert werden. Dieses Dokument dient nur zu Informationszwecken und zur Veranschaulichung. Es stellt keine Beratung, Empfehlung oder Aufforderung zum Angebot eines Kaufs oder Verkaufs von Wertpapieren oder anderen Beteiligungen, Finanzinstrumenten oder der zugrunde liegenden Vermögenswerte dar, noch enthält dieses Dokument eine Verpflichtung der PATRIZIA AG oder einer ihrer verbundenen Unternehmen. Die Informationen in diesem Dokument erheben sich zwar in gutem Glauben und erheben aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die PATRIZIA AG und ihre verbundenen Unternehmen übernehmen keine Garantie oder Garantie in Bezug auf die hierin bereitgestellten Informationen und übernehmen keine Haftung für Verluste oder Schäden jeglicher Art in Bezug auf dieses Material. Die hierin enthaltenen Informationen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Dieses Dokument enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen, die sich insbesondere auf die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA AG und das allgemeine wirtschaftliche und regulatorische Umfeld sowie andere Faktoren beziehen, denen die PATRIZIA AG ausgesetzt ist. Diese zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf den gegenwärtigen, in gutem Glauben vorgenommenen Schätzungen und Annahmen des Unternehmens und unterliegen verschiedenen Risiken und Ungewissheiten, die dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Einschätzung oder Aussage ungenau wird oder dass die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. PATRIZIA AG übernimmt keine Verpflichtung, Änderungen an diesen zukunftsgerichteten Aussagen öffentlich zu veröffentlichen, um Ereignisse oder Umstände nach dem Datum dieser Veröffentlichung widerzuspiegeln. Durch die kaufmännische Rundung von Zahlen und Prozentangaben können kleine Abweichungen auftreten. 12. November 2020, PATRIZIA AG

# 11. Anhang

## Umsatzerlöse und Ertragslage

Tsd. EUR	9M 2020	9M 2019	Veränderung
Umsatzerlöse	223.157	242.920	-8,1%
Gesamtleistung	234.124	230.162	1,7%
EBITDA	101.837	95.104	7,1%
EBIT	72.680	63.631	14,2%
EBT	61.917	60.749	1,9%
Abschreibung auf Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen	17.069	19.954	-14,5%
Periodenüberschuss	45.356	45.989	-1,4%
Operatives Ergebnis <sup>1</sup>	100.202	97.709	2,6%

<sup>1</sup> Siehe Seite 12 für die Herleitung des operativen Ergebnisses

## Vermögens- und Kapitalstruktur

Tsd. EUR	30.09.2020	31.12.2019	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.019.908	1.025.724	-0,6%
Kurzfristiges Vermögen	893.838	961.356	-7,0%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.218.329	1.206.391	1,0%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	63,7%	60,7%	3 PP
Langfristige Schulden	480.224	480.677	-0,1%
Kurzfristige Schulden	182.393	269.653	-32,4%
Bilanzsumme	1.913.745	1.987.080	-3,7%

## Aktie der PATRIZIA

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 30.09.2020	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 30.09.2020 <sup>1</sup>	89.682.931 Stück
Höchstkurs in 9M 2020 <sup>2</sup>	25,05 EUR
Tiefstkurs in 9M 2020 <sup>2</sup>	22,60 EUR
Schlusskurs vom 30.09.2020 <sup>2</sup>	23,25 EUR
Kursentwicklung 9M 2020 <sup>2</sup>	17,1%
Marktkapitalisierung zum 30.09.2020	2,1 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 9M 2020 <sup>3</sup>	94.526 Stück
Indizes	SDAX, MSCI World Small Cap Index and others (CDAX, Classic All Share, DAX International Mid 100, DAXplus FAMILY 30, DAXsector Financial Services, DAXsubsector Real Estate, DIMAX, Prime All Share, S&P Global BMI)

<sup>1</sup> Aufgrund von Aktienrückkäufen im Geschäftsjahr 2017 und 2020 sind weniger Aktien im Umlauf als ausgegeben wurden

<sup>2</sup> Xetra-Schlusskurse

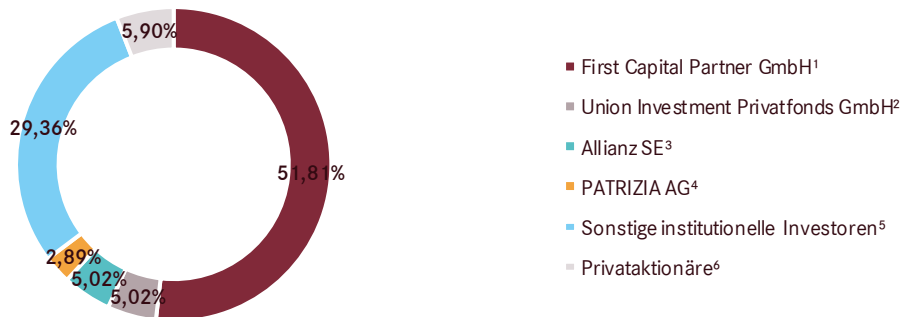
<sup>3</sup> Alle deutschen Börsenplätze

## **Nachtragsbericht**

Keine Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums.

## Die PATRIZIA Aktie

PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 30. September 2020 | nach Aktionärsgruppen



<sup>1</sup> First Capital Partner ist dem CEO Wolfgang Egger zuzurechnen

<sup>2</sup> Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 31. Oktober 2018

<sup>3</sup> Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 13. März 2020

<sup>4</sup> Eigene Aktien (Treasury shares)

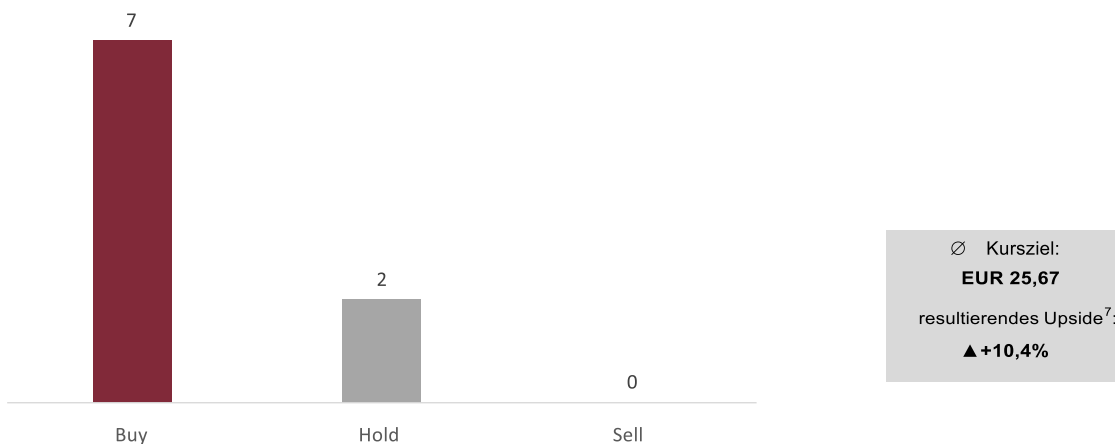
<sup>5</sup> Quelle: PATRIZIA Aktienregister

<sup>6</sup> Quelle: PATRIZIA Aktienregister

Kursentwicklung der Aktien der PATRIZIA AG | Stand: 30.09.2020



Analystenempfehlungen | Stand: 30.09.2020



<sup>7</sup> Basierend auf einem Schlusskurs von 23,25 EUR

### Eigene Aktien

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR <sup>1</sup>	Gesamtwert in EUR
<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>1.291.845</b>		<b>21.678.892</b>
Aktienrückkaufprogramm	1.376.700	20,30	27.947.473
<b>Stand zum 30.09.2020</b>	<b>2.668.545</b>		<b>49.626.365</b>

<sup>1</sup> Durchschnittskurs pro Aktie in EUR aus mehreren Aktienankäufen

### Ergebnis je Aktie

Tsd. EUR	9M 2020 bereinigt <sup>1</sup>	9M 2019 bereinigt <sup>1</sup>	9M 2020	9M 2019
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	42.243	51.278	42.243	44.197
Anzahl Aktien <sup>2</sup>	89.682.931	91.059.631	89.682.931	91.059.631
Gewichtete Aktienanzahl <sup>2</sup>	90.259.208	91.059.631	90.259.208	91.059.631
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) in EUR</b>	<b>0,47</b>	<b>0,56</b>	<b>0,47</b>	<b>0,49</b>

<sup>1</sup> Bereinigt = ohne Reorganisationsaufwand

<sup>2</sup> Ausstehend nach Aktienrückkauf

## Eigenkapitalveränderungsrechnung (I)

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungs-umrechnungs-differenz	Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19
<b>Stand 01.01.2019</b>	<b>91.060</b>	<b>155.222</b>	<b>505</b>	<b>-15.605</b>	<b>0</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis					
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern	0	0	0	3.229	0
Veränderung im Zuge der Neubewertung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente	0	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.229</b>	<b>0</b>
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	0	0
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0
Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	0	0
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0	0	0
<b>Stand 30.09.2019</b>	<b>91.060</b>	<b>155.222</b>	<b>505</b>	<b>-12.376</b>	<b>0</b>
<b>Stand 01.01.2020</b>	<b>91.060</b>	<b>155.222</b>	<b>505</b>	<b>-4.818</b>	<b>-3.459</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis					
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern	0	0	0	-5.280	0
Veränderungen im Zuge der Neubewertung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente	0	0	0	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.280</b>	<b>0</b>
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0
Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	0	0
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0	0	0
Aktienrückkauf	-1.377	-26.571	0	0	0
<b>Stand 30.09.2020</b>	<b>89.683</b>	<b>128.652</b>	<b>505</b>	<b>-10.099</b>	<b>-3.459</b>

**Eigenkapitalveränderungsrechnung (II)**

Neubewertungs- rücklage gemäß IFRS 9	Konzern- bilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutter- unternehmens	Eigenkapital nicht- kontrollierender Gesellschafter	Summe	Tsd. EUR
49.503	862.421	1.143.105	10.682	1.153.788	<b>Stand 01.01.2019</b>
0	44.197	44.197	1.791	45.988	Periodenergebnis
					Sonstiges Ergebnis
0	-736	2.494	-65	2.429	Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern
34.844	0	34.844	-16	34.828	Veränderung im Zuge der Neubewertung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente
34.844	43.462	81.535	1.711	83.246	<b>Gesamtergebnis</b>
0	0	0	4.378	4.378	Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter
0	-24.576	-24.576	0	-24.576	Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar
0	-321	-321	321	0	Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter
0	0	0	-213	-213	Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht- kontrollierende Gesellschafter
84.348	880.986	1.199.744	16.878	1.216.622	<b>Stand 30.09.2019</b>
78.721	889.160	1.206.391	30.359	1.236.750	<b>Stand 01.01.2020</b>
0	42.243	42.243	3.113	45.356	Periodenergebnis
					Sonstiges Ergebnis
0	0	-5.280	-187	-5.468	Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern
29.279	0	29.279	50	29.328	Veränderungen im Zuge der Neubewertung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente
29.279	42.243	66.241	2.975	69.216	<b>Gesamtergebnis</b>
0	-26.008	-26.008	0	-26.008	Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar
0	-348	-348	-9	-357	Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter
0	0	0	-525	-525	Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht- kontrollierende Gesellschafter
0	0	-27.947	0	-27.947	Aktienrückkauf
108.000	905.047	1.218.329	32.800	1.251.128	<b>Stand 30.09.2020</b>

## Kapitalflussrechnung (I)

Tsd. EUR	9M 2020	9M 2019 <sup>1</sup>
Periodenüberschuss	45.356	45.988
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	16.561	14.760
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	4.916	4.349
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-2.154	-1.384
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen	-27.036	-29.126
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-9.149	-293
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	389	-643
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	19	3
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	-5
Erträge aus der Realisierung Badwill IFRS 3	-3.885	0
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	29.157	31.473
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-273
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	1.746	0
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-116	-585
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-1.755	-1.545
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	38.687	39.338
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-11.762	-47.191
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	36.766	25.352
Gezahlte Zinsen	-4.855	-4.465
Erhaltene Zinsen	2.195	723
Ertragsteuerzahlungen	-40.856	-24.570
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>74.222</b>	<b>51.906</b>

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



## Kapitalflussrechnung (II)

Tsd. EUR	9M 2020	9M 2019 <sup>1</sup>
Auszahlungen für Geschäfts- oder Firmenwert	-5.187	0
Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-10.534	-3.174
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	31	74
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	5.934
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-596
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-35.835	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	1.010	44.005
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-2.795	-6.850
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	3.061	7.878
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	896	517
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-3.607	0
Einzahlung aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	79	9.090
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	41.511	0
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0	221
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-923	-677
Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen	5.244	0
Auszahlungen für sonstige Ausleihungen	-61.500	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	-36
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-6.426	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	-278.113
Einzahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	4.052	0
<b>Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit</b>	<b>-70.921</b>	<b>-221.725</b>
Darlehensaufnahmen	60.057	80.000
Darlehensstilgungen	-9.040	0
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-7.728	-7.038
Gezahlte Zinsen	-180	-151
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-kontrollierende Gesellschafter	-609	-213
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-26.008	-24.576
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen	-27.947	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-11.455</b>	<b>48.022</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-8.154	-121.797
<b>Finanzmittelfonds zum 01.01.</b>	<b>449.084</b>	<b>330.598</b>
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	-3.433	346
<b>Finanzmittelfonds zum 30.09.</b>	<b>437.497</b>	<b>209.147</b>

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

### Umsatzerlöse

Tsd. EUR	9M 2020	9M 2019	Veränderung
Erlöse aus Management Services	215.472	208.380	3,4%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	2.471	29.509	-91,6%
Mieterlöse	3.429	1.671	105,3%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	789	1.613	-51,1%
Sonstige	996	1.749	-43,0%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>223.157</b>	<b>242.920</b>	<b>-8,1%</b>

### Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

Tsd. EUR	9M 2020	9M 2019	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen)	137.866	134.520	2,5%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen, ohne operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9))	48.541	50.360	-3,6%
Transaktionsgebühren	29.064	23.500	23,7%
<b>Erlöse aus Management Services</b>	<b>215.472</b>	<b>208.380</b>	<b>3,4%</b>
Leistungsabhängige Gebühren (in Erträgen aus Beteiligungen)	16.571	18.254	-9,2%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Erträgen aus Beteiligungen)	7.105	7.098	0,1%
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) <sup>1</sup>	9.001	0	/
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>248.148</b>	<b>233.731</b>	<b>6,2%</b>

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

### Herleitung Gesamtleistung

Tsd. EUR	9M 2020	9M 2019	Veränderung
Umsatzerlöse	223.157	242.920	-8,1%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	273	-99,9%
Bestandsveränderungen	-650	-23.130	-97,2%
Sonstige betriebliche Erträge	11.501	9.514	20,9%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	116	585	-80,2%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>234.124</b>	<b>230.162</b>	<b>1,7%</b>

### Herleitung EBITDA

Tsd. EUR	9M 2020	9M 2019	Veränderung
Gesamtleistung	234.124	230.162	1,7%
Materialaufwand	-4.117	-3.209	28,3%
Aufwand für bezogene Leistungen	-12.479	-11.278	10,7%
Personalaufwand	-98.981	-92.677	6,8%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-51.206	-47.472	7,9%
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	57	-486	-111,7%
Erträge aus Beteiligungen	27.036	29.126	-7,2%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	9.149	292	>1.000,0%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	1.746	0	/
<b>EBITDAR</b>	<b>101.837</b>	<b>104.458</b>	<b>-2,5%</b>
Reorganisationsergebnis	0	-9.354	-100,0%
<b>EBITDA</b>	<b>101.837</b>	<b>95.104</b>	<b>7,1%</b>

### Personalaufwand

Tsd. EUR	9M 2020	9M 2019	Veränderung
Fixgehälter	58.054	53.278	9,0%
Variable Gehälter	23.702	23.804	-0,4%
Sozialabgaben	11.900	10.672	11,5%
Vertriebsprovisionen	765	1.478	-48,3%
Effekt langfristige variable Vergütung <sup>1</sup>	1.007	50	>1.000,0%
Sonstige	3.554	3.395	4,7%
<b>Gesamt</b>	<b>98.981</b>	<b>92.677</b>	<b>6,8%</b>

<sup>1</sup> Bewertungsänderungen der langfristigen variable Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. EUR	9M 2020	9M 2019	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	13.591	13.763	-1,2%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	13.034	10.717	21,6%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	2.599	2.352	10,5%
Sonstige Steuern	343	1.715	-80,0%
KFZ- und Reisekosten	3.367	4.358	-22,7%
Werbekosten	2.412	2.803	-14,0%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	5.286	2.755	91,8%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	3.668	2.449	49,8%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	527	1.384	-61,9%
Kosten für Management Services	103	170	-39,2%
Freistellungen / Erstattungen	217	318	-31,8%
Spenden	1.490	1.058	40,8%
Sonstige	4.569	3.630	25,9%
<b>Gesamt</b>	<b>51.206</b>	<b>47.472</b>	<b>7,9%</b>

### Beteiligungsergebnis

Tsd. EUR	9M 2020	9M 2019	Veränderung
Dawonia GmbH	26.093	27.769	-6,0%
Harald-Portfolio	0	645	-100,0%
Co-Investments in Großbritannien (Aviimore und Citruz)	0	476	-100,1%
Seneca	140	157	-11,2%
TRIUVA	65	66	-2,3%
Publikumsfondsgeschäft	414	12	>1.000,0%
Sonstige	326	0	/
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>27.036</b>	<b>29.126</b>	<b>-7,2%</b>
<b>Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>9.149</b>	<b>292</b>	<b>&gt;1.000,0%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>36.185</b>	<b>29.418</b>	<b>23,0%</b>

### Herleitung Periodenüberschuss

Tsd. EUR	9M 2020	9M 2019	Veränderung
<b>EBITDA</b>	<b>101.837</b>	<b>95.104</b>	<b>7,1%</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-29.157	-31.473	-7,4%
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>72.680</b>	<b>63.631</b>	<b>14,2%</b>
Finanzerträge	2.154	1.384	55,6%
Finanzaufwendungen	-4.916	-4.349	13,0%
Währungsergebnis	-8.001	82	< -1.000,0%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-10.763</b>	<b>-2.882</b>	<b>273,4%</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>61.917</b>	<b>60.749</b>	<b>1,9%</b>
Ertragsteuern	-16.561	-14.760	12,2%
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>45.356</b>	<b>45.989</b>	<b>-1,4%</b>

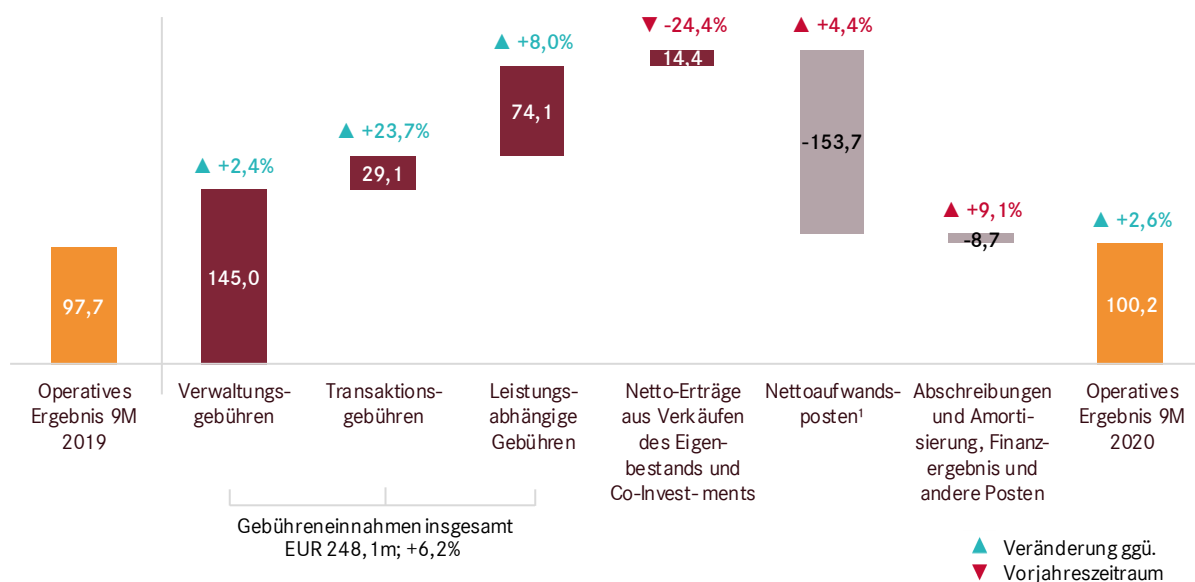
<sup>1</sup> Insbesondere Fondsverwalterverträge, die im Zuge der Akquisitionen der letzten Jahre übergegangen sind

## Detaillierte Herleitung der Key Performance Indicators (KPIs)

### Zusammensetzung des operativen Ergebnisses 9M 2020 (Mio. EUR)

Die folgende Sektion erklärt die Herleitung von individuellen Komponenten des operativen Ergebnisses zu deren zugehörigen Positionen insbesondere in der Gewinn- und Verlustrechnung (Rundungsdifferenzen können vorkommen).

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



<sup>1</sup> Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 11,5 Mio. EUR; exklusive 5,8 Mio. EUR nicht aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in zukünftige Technologien

Die **Verwaltungsgebühren** in Höhe von 145,0 Mio. EUR lassen sich überwiegend aus der Position „Erlöse aus Management Services“ ableiten, die 137,9 Mio. EUR Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) enthält. Hinzu kommt der Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen für Dawonia in Höhe von 7,1 Mio. EUR, welcher in den „Erträgen aus Beteiligungen“ enthalten ist (siehe auch S. 25).

Die **Transaktionsgebühren** in Höhe von 29,1 Mio. EUR sind ebenfalls in den „Erlösen aus Management Services“ enthalten, wie der Übersicht zu den Gebühreneinnahmen auf Seite 25 zu entnehmen ist.

Ähnlich wie die Verwaltungsgebühren werden die **leistungsabhängigen Gebühren** in Höhe von 74,1 Mio. EUR teils aus den „Erlösen aus Management Services“ und teils aus den „Erträgen aus Beteiligungen“ abgeleitet. In den ersten neun Monaten 2020 war die Verteilung wie folgt (siehe auch S. 25): 48,5 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) und 16,6 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren, welche in den „Erträgen aus Beteiligungen“ enthalten sind, sowie 9,0 Mio. EUR aus operativen Erträgen aus Beteiligungen (IFRS 9). Diese drei Arten von Gebühren ergeben die **Gebühreneinnahmen insgesamt** in Höhe von 248,1 Mio. EUR.

**Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** in Höhe von 14,4 Mio. EUR setzen sich aus folgenden Positionen zusammen: „Verkaufserlöse aus Principal Investments“ von 2,5 Mio. EUR (S. 25) ergänzt um „Bestandsveränderungen“ von -0,7 Mio. EUR und „Materialaufwand“ von -4,1 Mio. EUR (S. 9); darüber hinaus fließen „Mieterlöse“ von 3,4 Mio. EUR sowie „Umsatzerlöse aus Nebenkosten“ von 0,8 Mio. EUR (S. 25) in die Berechnung mit ein und bringen die Summe damit auf 1,9 Mio. EUR. Das Co-Investment-Ergebnis (Real Estate und Technology & Innovation) trägt weitere 12,5 Mio. EUR bei und entspricht inklusive des Ergebnisses aus at-equity bilanzierten Beteiligungen i.H.v. 9,1 Mio. EUR den verbleibenden „Erträgen aus Beteiligungen“ (S. 27).

In den **Nettoaufwandsposten** in Höhe von -153,7 Mio. EUR sind der „Personalaufwand“ in Höhe von -99,0 Mio. EUR sowie „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von -51,2 Mio. EUR enthalten (S. 9); darüber hinaus „Aufwand für bezogene Leistungen“ in Höhe von -12,5 Mio. EUR sowie „Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten“ in Höhe von 0,06 Mio. EUR (S. 9), sowie „Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen“ in Höhe von -1,7 Mio. EUR. Gegenläufige Ertragspositionen setzen sich aus „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ in Höhe von 11,5 Mio. EUR (S. 9), sonstigen Umsatzerlösen von 1,0 Mio. EUR und „Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen“ in Höhe von 0,1 Mio. EUR zusammen (S. 25). Zudem werden aus der Position „Abschreibungen auf

sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen“ -7,8 Mio. EUR (S. 9) aus der Abschreibung der Nutzungsrechte aufwandserhöhend berücksichtigt, wohingegen nicht-aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in zukünftige Technologien in Höhe von 5,8 Mio. EUR ausgenommen werden.

**Abschreibungen und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten** in Höhe von -8,7 Mio. EUR beinhalten die „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen“ in Höhe von -29,2 Mio. EUR (S. 12) abzüglich von Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge von 14,6 Mio. EUR (S. 12), Abschreibungen auf Nutzungsrechte von 7,8 Mio. EUR und Abschreibungen auf Beteiligungen assoziierter Unternehmen von 2,4 Mio. EUR. „Finanzerträge“ von 2,2 Mio. EUR und „Finanzaufwendungen“ von -4,9 Mio. EUR (S. 27) fließen ebenfalls in diese Position mit ein. Schließlich wird auch das Währungsergebnis in Höhe von -8,0 Mio. EUR berücksichtigt (S. 9) und um „Aufwand/Ertrag aus zahlungsunwirksamen Währungseffekten“ in Höhe von 6,4 Mio. EUR (S. 12) adjustiert.

#### **PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick**

Tsd. EUR	30.09.2020	31.12.2019	Veränderung
Bilanzsumme	1.913.745	1.987.080	-3,7%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.218.329	1.206.391	1,0%
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>63,7%</b>	<b>60,7%</b>	<b>3 PP</b>
Bankguthaben und Kassenbestand	437.497	449.084	-2,6%
+ Termingelder	220.817	185.000	19,4%
+ Wertpapiere	0	1.000	-100,0%
- Bankdarlehen	-46.900	-93.194	-49,7%
- Schulscheindarlehen	-300.000	-300.000	0,0%
= Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)	311.414	241.891	28,7%
<b>Netto-Eigenkapitalquote<sup>1</sup></b>	<b>77,8%</b>	<b>75,7%</b>	<b>2,1 PP</b>

<sup>1</sup> Netto-Eigenkapitalquote: Eigenkapital (exkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter) dividiert durch Nettobilanzsumme (Bilanzsumme abzüglich Schulden, die nicht vom Kassenbestand gedeckt sind) | PP = Prozentpunkte

#### **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte**

Tsd. EUR	30.09.2020	31.12.2019	Veränderung
Vorräte	21.577	113.208	-80,9%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.835	1.835	0,0%
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>23.412</b>	<b>115.043</b>	<b>-79,6%</b>

#### **Finanzverbindlichkeiten**

Tsd. EUR	30.09.2020	31.12.2019	Veränderung
Langfristige Schulscheindarlehen	300.000	300.000	0,0%
Kurzfristige Bankdarlehen	46.900	93.194	-49,7%
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>346.900</b>	<b>393.194</b>	<b>-11,8%</b>

**Verfügbare Liquidität**

Tsd. EUR	30.09.2020	31.12.2019
Bankguthaben und Kassenbestand	437.497	449.084
Termingelder	220.817	185.000
Wertpapiere	0	1.000
<b>Liquidität</b>	<b>658.314</b>	<b>635.084</b>
Regulatorische Reserve KVGs	-31.098	-22.266
Transaktionsbezogene Verbindlichkeiten und nicht verfügbare Liquidität	0	-5.469
Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	0	-388
<b>Verfügbare Liquidität</b>	<b>627.216</b>	<b>606.961</b>