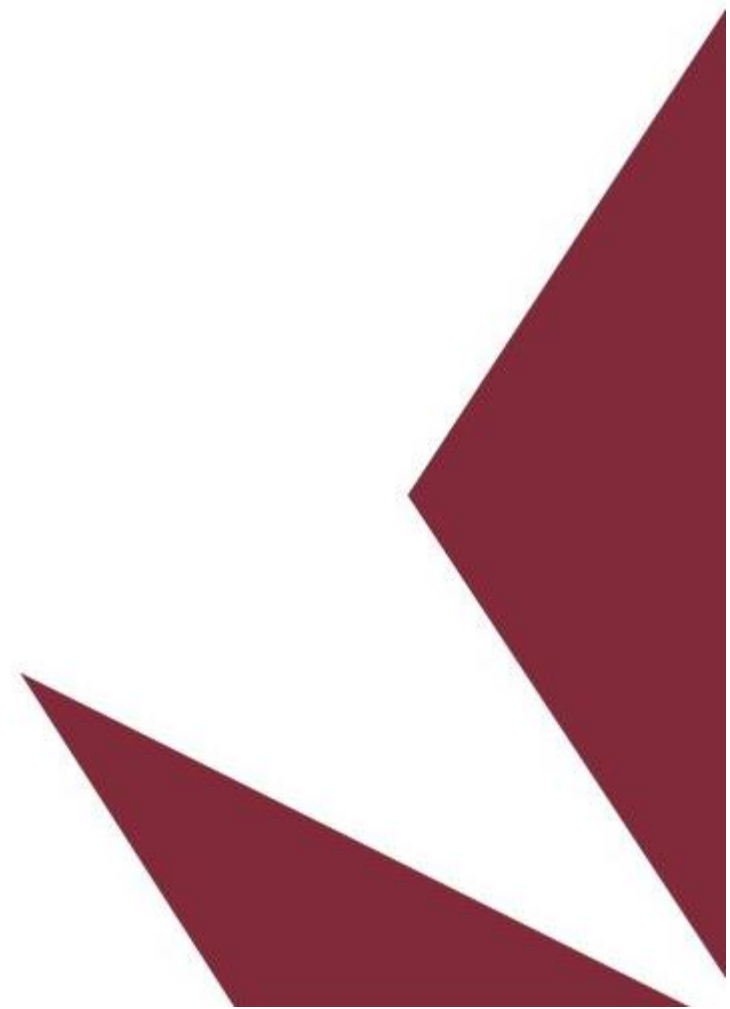


## LEADING IN PAN-EUROPEAN REAL ESTATE

Quartalsmitteilung | 3M 2019 | 16. Mai 2019



## Inhaltsverzeichnis

1. Ertragslage.....	2
2. Highlights.....	3
3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs).....	4
4. Kapitalallokation.....	9
5. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	10
6. Gesamtergebnisrechnung.....	12
7. Herleitung operatives Ergebnis .....	13
8. Konzernbilanz .....	14
9. Prognose für 2019.....	16
10. Ansprechpartner Investor Relations und Finanzkalender .....	17
11. Anhang.....	18

# 1. Ertragslage

PATRIZIA hatte einen soliden Start in das Finanzjahr 2019 mit einem **operativen Ergebnis** von 24,0 Mio. EUR und praktisch stabilen Assets under Management verglichen mit dem Jahresende 2018.

Die **Gebühreneinnahmen insgesamt** – also Verwaltungs-, Transaktions- und leistungsabhängige Gebühren zusammen – sind im Jahresvergleich um 9,2% von 65,1 Mio. EUR auf 71,1 Mio. EUR gewachsen. Die Verwaltungsgebühren blieben mit 65,3% der Hauptbestandteil, gefolgt von leistungsabhängigen Gebühren (26,2%) und Transaktionsgebühren (8,5%).

Die **Assets under Management (AUM)** standen am 31. März 2019 bei 40,9 Mrd. EUR, verglichen mit 41,0 Mrd am 31. Dezember 2018. Während der ersten drei Monate 2019 hat PATRIZIA 0,6 Mrd. EUR an Verkäufen und 0,5 Mrd. EUR an Ankäufen im europäischen Immobilienmarkt für ihre nationalen und internationalen Kunden durchgeführt (geclosed).

Gleichzeitig hat sich die **Qualität des operativen Ergebnisses** im Vergleich zu 3M 2018 **weiter verbessert**.

Dank des Wachstums in den AUM verglichen mit 3M 2018 konnten die wiederkehrenden **Verwaltungsgebühren** um 24,2% im Jahresvergleich von 37,4 Mio. EUR auf 46,4 Mio. EUR gesteigert werden. Auch die **Transaktionsgebühren** zeigten Wachstumsraten im zweistelligen Bereich und legten 18,7% im Jahresvergleich von 5,1 Mio. EUR auf 6,0 Mio. EUR zu. Die **leistungsabhängigen Gebühren** sanken im Jahresvergleich erwartungsgemäß um 17,6% von 22,7 Mio. EUR in 3M 2018 auf 18,7 Mio. EUR, da das Vorjahresquartal außergewöhnlich stark war. Die leistungsabhängigen Gebühren, die in 3M 2018 erwirtschaftet wurden, zeigen wieder einmal die **herausragende Investmentleistung**, die PATRIZIA für ihre institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren generiert hat.

**Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** sanken um 89,8% im Jahresvergleich von 24,6 Mio. EUR auf 2,5 Mio. EUR primär aufgrund geringerer Erlöse aus dem strategischen Verkauf des restlichen Eigenbestands.

Der signifikante Rückgang in den Netto-Erträgen aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments im Jahresvergleich erklärt den Rückgang von 43,9% im **operativen Ergebnis**, von 42,7 Mio. EUR in 3M 2018 auf 24,0 Mio. EUR in 3M 2019. Um die außergewöhnlich hohen Auswirkungen von Principal und Co-Investments adjustiert, hat sich das **operative Ergebnis** von 18,1 Mio. EUR in 3M 2018 auf 21,4 Mio. EUR in 3M 2019 verbessert (entspricht einem Wachstum von 18,4%). Hier spiegelt sich die **verbesserte Qualität des operativen Ergebnisses** mit einem höheren Anteil an **Verwaltungsgebühren** wider.

Der **Nettoaufwandsposten** stieg um 9,7 % im Jahresvergleich von 43,7 Mio. EUR auf 47,9 Mio. EUR, hauptsächlich aufgrund der Erstkonsolidierung von Rockspring, und liegt signifikant unter der Wachstumsrate der Verwaltungsgebühren in der gleichen Periode.

Das **Eigenkapital** hat sich weiterhin leicht um 20,3 Mio. EUR oder 1,8% von 1.154 Mio. EUR am 31. Dezember 2018 auf 1.174 Mio. EUR am 31. März 2019 gesteigert. Am 9. Januar 2019 hat PATRIZIA die **Akquisition der in Japan ansässigen KENZO Capital Corporation** bekanntgegeben, mit dem Ziel, ihr Netzwerk in Asien weiter auszubauen.

**PATRIZIA bestätigt die Prognose** für das operative Ergebnis von 120,0 – 130,0 Mio. EUR für das Geschäftsjahr 2019. Zwar zeigen die Immobilientransaktionsvolumina in Europa aufgrund des Mangels an verfügbaren Produkten rückläufige Tendenzen, PATRIZIA fühlt sich jedoch in der Lage, durch ihr pan-europäisches Netzwerk von lokalen Immobilienexperten und ihre diversifizierte Kundenstruktur, solides AUM-Wachstum in 2019 liefern zu können.

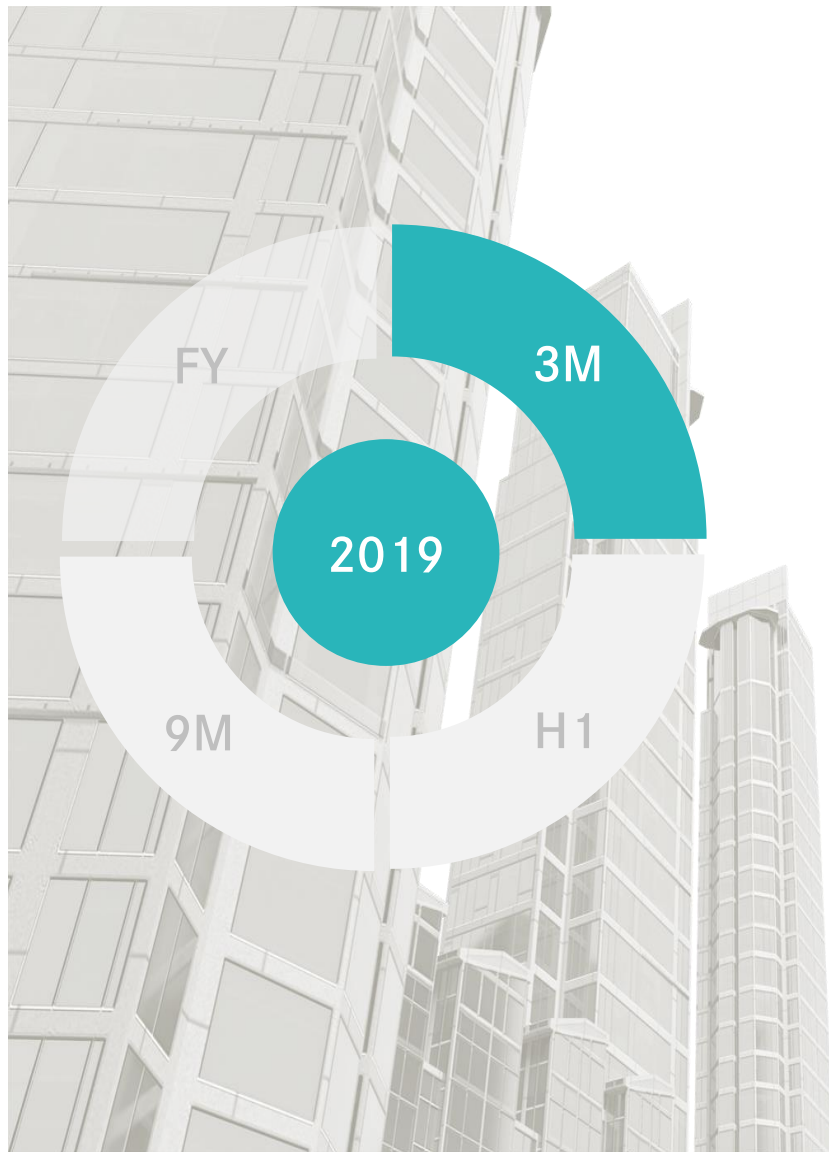
Wolfgang Egger  
CEO

Karim Bohn  
CFO

Anne Kavanagh  
CIO

Klaus Schmitt  
COO

## 2. Highlights

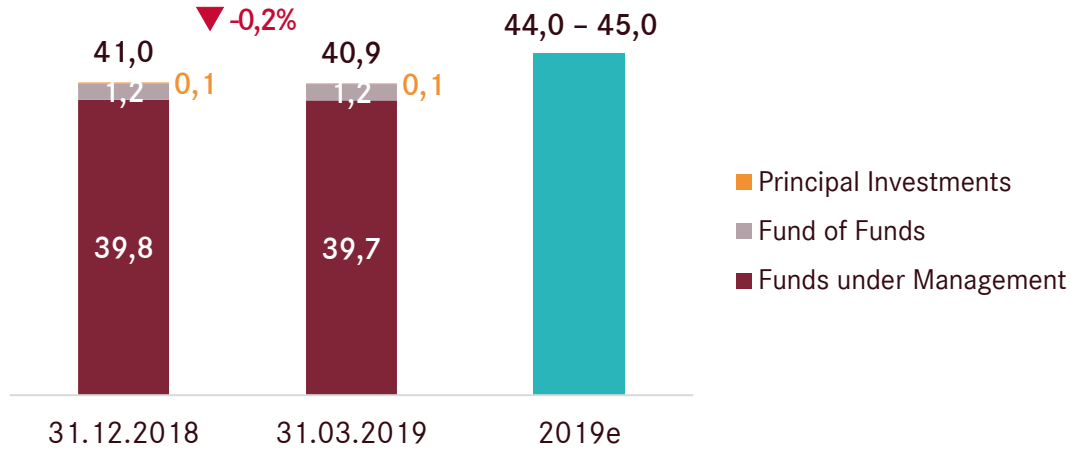


- ◆ **Gebühreneinnahmen insgesamt** stiegen um 9,2% von 65,1 Mio. EUR in 3M 2018 auf 71,1 Mio. EUR in 3M 2019, hauptsächlich bedingt durch die wiederkehrenden Verwaltungsgebühren; dadurch höhere Qualität der Erlöse
- ◆ **Operatives Ergebnis** ging im Jahresvergleich um 43.9% zurück, vor allem aufgrund von geringeren Netto-Erträgen aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments (speziell Veräußerung von restlichen Immobilien des Eigenbestands) von 24,6 Mio. EUR vs. 2,5 Mio. EUR in 2019
- ◆ **Assets under Management** von 40,9 Mrd. EUR bleiben nach 0,6 Mrd. EUR an Verkäufen und 0,5 Mrd. EUR an Ankäufen in den ersten drei Monaten 2019 praktisch stabil
- ◆ Das Wachstum der **Verwaltungsgebühren** um 24,2% auf 46,4 Mio. EUR ist hauptsächlich auf die Erstkonsolidierung von Rockspring zurückzuführen
- ◆ Durch das außergewöhnlich starke Vorjahresquartal sanken die **leistungsabhängigen Gebühren** erwartungsgemäß um 17,6% auf 18,7 Mio. EUR
- ◆ **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** verringerten sich strategiekonform signifikant gegenüber dem Vorjahreswert auf 2,5 Mio. EUR, primär aufgrund von Veräußerung von restlichen Immobilien des Eigenbestands
- ◆ Das Wachstum des **Nettoaufwandsposten** um 9,7% ist hauptsächlich bedingt durch die Erstkonsolidierung von Rockspring und liegt deutlich unter der Wachstumsrate der Verwaltungsgebühren (24,2%)
- ◆ Starke **Bilanz** mit Eigenkapital von 1,2 Mrd. EUR und 489,2 Mio. EUR an **frei verfügbarer Liquidität**
- ◆ **Prognose für das operative Ergebnis 2019** von 120,0 – 130,0 Mio. EUR bestätigt

### 3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

#### Assets under Management (AUM)

(Mrd. EUR)



#### Highlights

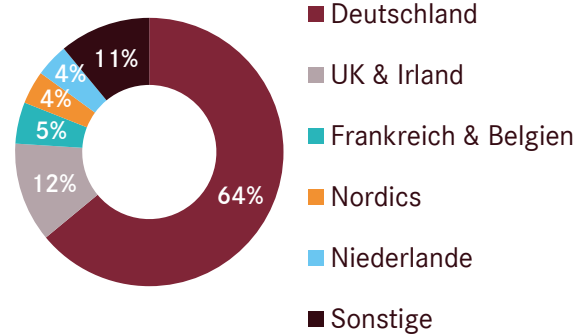
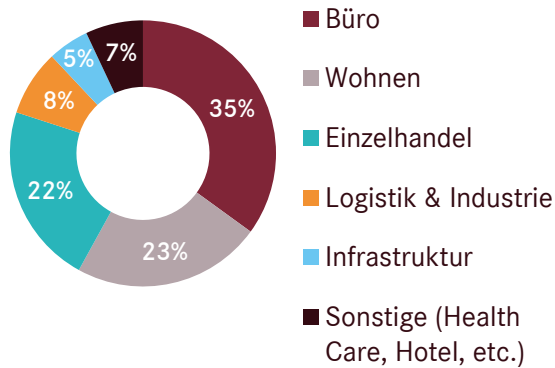
- ◆ AUM praktisch stabil bei 40,9 Mrd. EUR mit 0,5 Mrd. EUR Ankäufen und 0,6 Mrd. EUR an Verkäufen, die in 3M19 für nationale und internationale Kunden durchgeführt („geclosed“) wurden
- ◆ 26,2 Mrd. EUR (64%) der AUM entfallen auf Deutschland und 14,7 Mrd. EUR (36%) auf Vermögenswerte außerhalb Deutschlands

#### Prognose für 2019 bestätigt

- ◆ Organisches AUM Wachstum von 3,0 – 4,0 Mrd. EUR (also 7,0% – 10,0%)
- ◆ Gesamte AUM von 44,0 – 45,0 Mrd. EUR erwartet
- ◆ Operatives Ergebnis von 120,0 – 130,0 Mio. EUR erwartet

#### Sektorale Verteilung

#### Geografische Verteilung



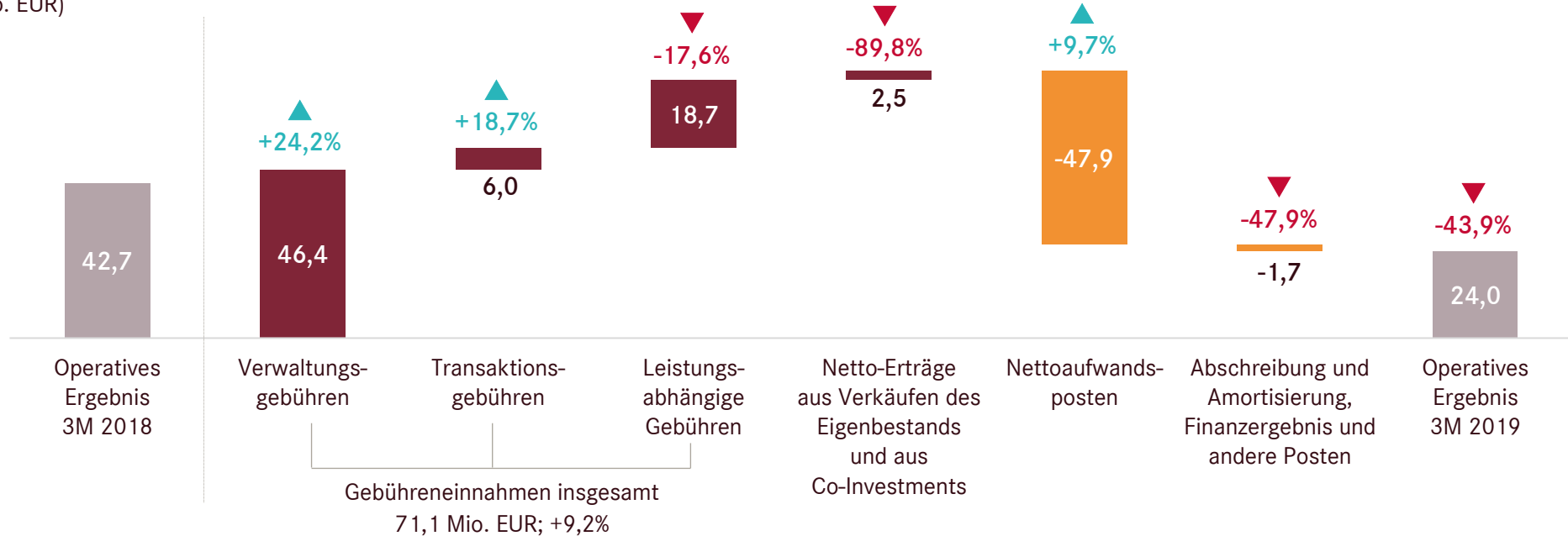
### 3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

#### Operatives Ergebnis

- ◆ Rückgang um 43,9% im Jahresvergleich auf 24,0 Mio. EUR (3M 2018: 42,7 Mio. EUR) nach außergewöhnlich hohen Erlösen aus dem Verkauf von restlichen Immobilien des Eigenbestands in 3M 2018
- ◆ **Prognose für das operative Ergebnis 2019:** 120,0 – 130,0 Mio. EUR; die Prognose impliziert eine weitere Erhöhung der wiederkehrenden Erträge, speziell in Form von höheren Verwaltungs- und Transaktionsgebühren

#### Zusammensetzung des operativen Ergebnisses 3M 2019

(Mio. EUR)



▲ Veränderung ggü. Vorjahresquartal  
▼

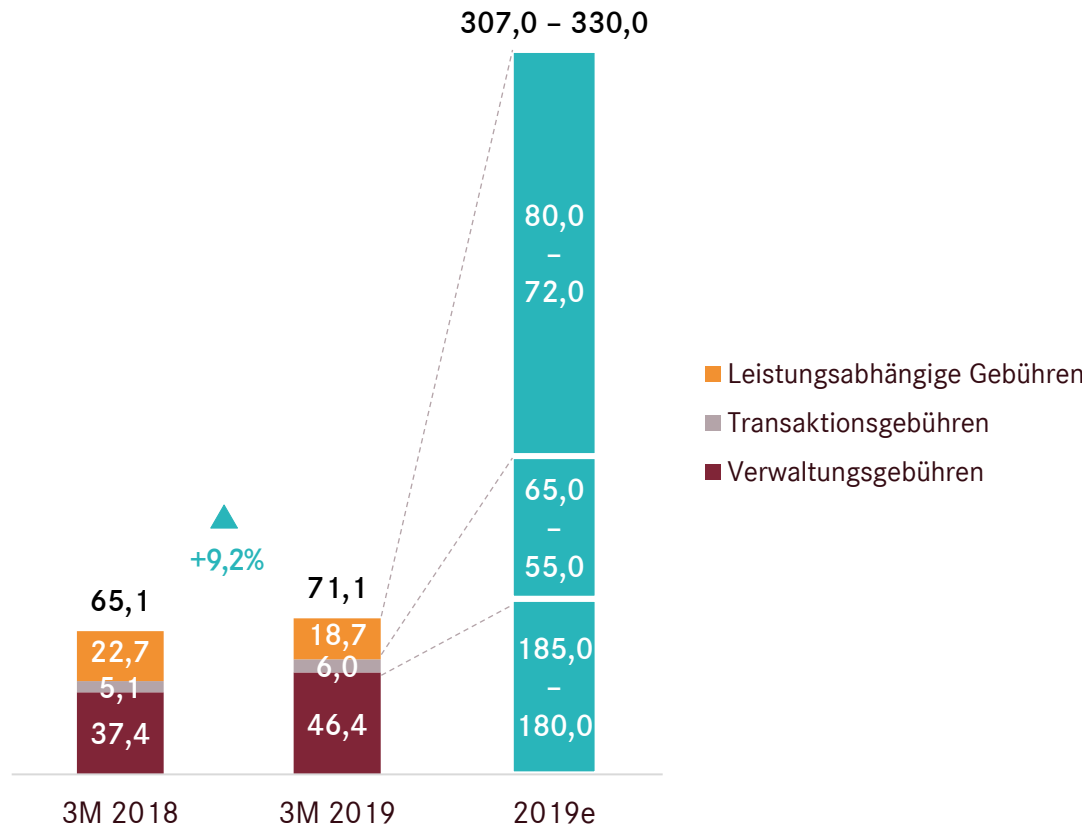
#### Highlights

- ◆ Starkes Wachstum der Verwaltungs- und Transaktionsgebühren
- ◆ Leistungsabhängige Gebühren rückläufig nach außergewöhnlich starkem Vorjahresquartal
- ◆ Der Rückgang der Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments ist auf den Verkauf restlicher Immobilien aus dem Eigenbestand in 3M 2018 zurückzuführen
- ◆ Nettoaufwandsposten um 9,7% ggü. Vorjahresquartal gestiegen und damit deutlich weniger als die Verwaltungsgebühren (+24,2%)

### 3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

#### Gebühreneinnahmen insgesamt

(Mio. EUR)



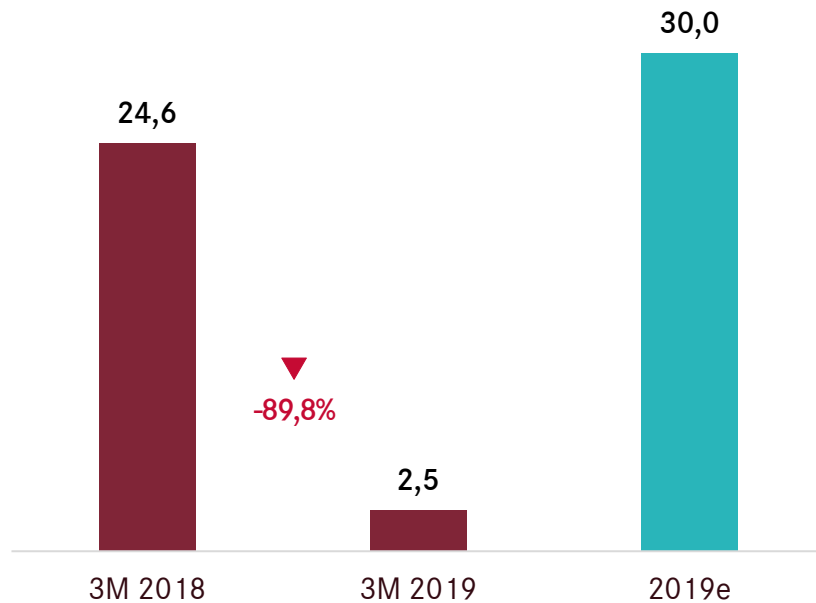
#### Highlights

- ◆ Anstieg der **Gebühreneinnahmen insgesamt** um 9,2% auf 71,1 Mio. EUR aufgrund des Anstiegs der AUM, der Akquisition von Rockspring, der für Kunden ausgeführten Transaktionen und der herausragenden Investmentperformance
- ◆ Der Anstieg der **Verwaltungsgebühren** um 24,2% auf 46,4 Mio. EUR spiegelt das organische AUM-Wachstum und zusätzliche durch Rockspring generierte Einnahmen wider. Der Anteil der Verwaltungsgebühren an den Gebühreneinnahmen insgesamt stieg von 57,4% in 3M 2018 auf 65,3% in 3M 2019 an
- ◆ **Transaktionsgebühren** tragen 6,0 Mio. EUR zu den Gebühreneinnahmen insgesamt bei. Ankäufe beliefen sich auf 2,5 Mio. EUR und Verkäufe auf 3,5 Mio. EUR
- ◆ **Leistungsabhängige Gebühren** fallen erwartungsgemäß um 17,6% auf 18,7 Mio. EUR in 3M 2019
- ◆ **Prognose für 2019:** Gebühreneinnahmen insgesamt von 307,0 – 330,0 Mio. EUR erwartet

### 3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

#### Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestandes und aus Co-Investments

(Mio. EUR)



#### Highlights

- ◆ Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments belaufen sich auf 2,5 Mio. EUR
- ◆ Grund für den **signifikanten Rückgang um 89,8%** sind außergewöhnlich hohe Verkäufe aus dem Eigenbestand (z.B. Plot 9 and 10 Manchester First Street) und hohe Erlöse aus Co-Investments in 3M 2018
- ◆ **Principal Investments** steuern 1,3 Mio. EUR (3M 2018: EUR 14.1m) bei; Erlöse aus Co-Investments 1,2 Mio. EUR (3M 2018: EUR 10,5m)

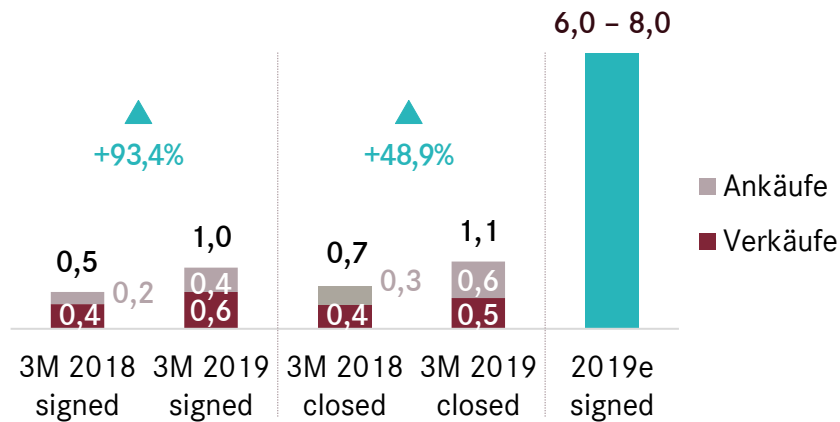


### 3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

#### Transaktionsvolumen

(Mrd. EUR)

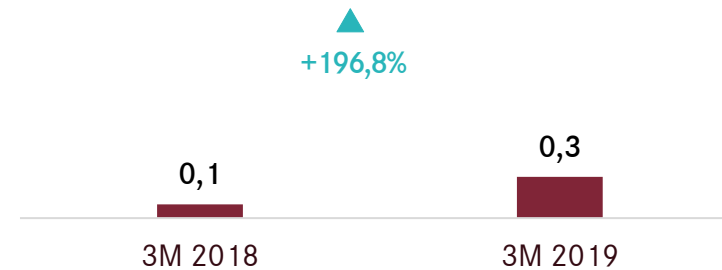
- ◆ Abwicklung von Transaktionen im Wert von 1,1 Mrd. EUR in 3M 2019 (3M 2018: 0,7 Mrd. EUR); davon Ankäufe im Wert von 0,5 Mrd. EUR und Verkäufe im Wert von 0,6 Mrd. EUR
- ◆ Das Wachstum der Transaktionsgebühren (+18,7%) liegt unter dem Wachstum des Transaktionsvolumens aufgrund von abweichenden Transaktionsgebührenstrukturen bei nationalen und internationalen Fonds und unterschiedlichen Zahlungsmodalitäten (Signing vs. Closing)



#### Eingeworbenes Eigenkapital

(Mrd. EUR)

- ◆ Von zahlreichen institutionellen und privaten Investoren (inkl. TRIUVA, Rockspring und PATRIZIA Multi Managers) wurde Eigenkapital in Höhe von 0,3 Mrd. EUR für verschiedene nationale und internationale Investments eingeworben (3M 2018: 0,1 Mrd. EUR)



## 4. Kapitalallokation

31.03.2019	Assets under Management	Investmentkapital (fair value)	Investmentkapital (Anschaffungskosten)	Beteiligungen
	EUR m	EUR m	EUR m	in %
<b>Drittgeschäft</b>	34.250,8			
<b>Co-Investments</b>	6.584,1	504,7	160,9	
<b>Wohnen</b>	5.524,0	476,5	139,7	
Dawonia GmbH	4.281,5	139,9 <sup>1</sup>	52,2	5,1
Dawonia Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren	-	248,7 <sup>1</sup>	0,0	0,1
WohnModul I SICAV-FIS	1.242,5	66,4	66,4	10,1
Harald	-	21,5 <sup>1</sup>	21,1	5,1
Sonstige	-	0,1	0,1	0,0
<b>Gewerbe Deutschland</b>	<b>1.057,9</b>	<b>26,1</b>	<b>19,2</b>	
Alliance	194,6	5,3 <sup>1</sup>	5,4	5,1
Seneca	191,7	5,9 <sup>1</sup>	4,9	5,1
PATROffice	2,9	1,6 <sup>1</sup>	1,1	6,3
sono west	48,5	8,8	3,5	28,3
TRIUVA/IVG Logistik	383,3	3,8 <sup>1</sup>	3,6	2,1
TRIUVA/IVG Gewerbe	236,9	0,7 <sup>1</sup>	0,7	11,0
<b>Gewerbe Ausland</b>	<b>2,2</b>	<b>2,0</b>	<b>1,9</b>	
Citruz Holdings LP (UK)	2,2	0,6 <sup>1</sup>	0,5	10,0
First Street Development LTD (UK)	-	1,4	1,4	10,0
<b>Principal Investments</b>	<b>79,6</b>	<b>74,5</b>		
<b>Sonstige Bilanzpositionen</b>	<b>-</b>	<b>395,3<sup>2</sup></b>		
<b>Gebundenes Investmentkapital</b>	<b>40.914,5</b>	<b>974,4</b>		
Verfügbare Liquidität	-	489,2		
<b>Gesamtes Investmentkapital</b>	<b>40.914,5</b>	<b>1.463,6</b>		
Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)	-	300,0		
Davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne Minderheiten)	-	1.163,6		

<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“)

## Highlights

- 1 Mitte Januar 2019 hat sich die GBW in Dawonia umbenannt
- 2 Ansprüche von PATRIZIA auf leistungsabhängige Gebühren nach einem potenziellen Verkauf der Dawonia (zu aktuellen Marktwerten)

## 5. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (I)

TEUR	3M 2019	3M 2018	Veränderung
Umsatzerlöse	57.742	81.876	-29,5%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien <b>1</b>	231	306	-24,5%
Bestandsveränderungen <b>2</b>	-5.047	-15.421	-67,3%
Sonstige betriebliche Erträge	1.919	1.372	39,9%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>54.845</b>	<b>68.133</b>	<b>-19,5%</b>
Materialaufwand	-729	-1.817	-59,9%
Aufwand für bezogene Leistungen	-3.263	-2.520	29,5%
Personalaufwand	-31.439	-26.636	18,0%
Sonstige betriebliche Aufwendungen <b>3</b>	-13.377	-16.328	-18,1%
Erträge aus Beteiligungen	21.834	15.723	38,9%
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen <b>4</b>	0	9.461	-100,0%
<b>EBITDAR</b>	<b>27.871</b>	<b>46.016</b>	<b>-39,4%</b>
Reorganisationsaufwand <b>6</b>	-1.804	-57	3.064,9%
<b>EBITDA</b>	<b>26.067</b>	<b>45.959</b>	<b>-43,3%</b>

### Highlights

- 1** Rückgang der **Umsatzerlöse** um 29,5% im Jahresvergleich ist auf ein außergewöhnlich starkes 3M 2018 mit Verkäufen aus dem restlichen Eigenbestand (z.B. Plot 9 and 10 Manchester First Street) zurückzuführen
- 2** **Bestandsveränderungen** entsprechen dem Buchwert verkaufter Principal Investments (-) und dem Materialaufwand, der den Vorräten zugerechnet wird (+); Rückgang ggü. dem Vorjahresquartal aufgrund eines geringeren Umsatzvolumens mit Principal Investments
- 3** Durch die Erstkonsolidierung von Rockspring stieg der **Personalaufwand**
- 4** **Erträge aus Beteiligungen** erhöhten sich aufgrund von leistungsabhängigen Gesellschaftervergütungen seitens Dawonia
- 5** **Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen** sank aufgrund von außerordentlich hohen Ergebniszusweisungen eines Co-Investments in 3M 2018
- 6** Der **Reorganisationsaufwand** in Höhe von 1,8 Mio. EUR ist auf die Integration von TRIUVA und Rockspring zurückzuführen
- 7** **EBITDA** verringerte sich um 43,3% ggü. dem Vorjahresquartal, da 3M 2018 von außergewöhnlich hohen Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Immobilien des Eigenbestands getrieben war

## 5. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (II)

TEUR	3M 2019	3M 2018	Veränderung
<b>EBITDA</b>	<b>26.067</b>	<b>45.959</b>	<b>-43,3%</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	1 -11.586	-2.183	430,7%
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>14.481</b>	<b>43.776</b>	<b>-66,9%</b>
Finanzerträge	413	259	59,5%
Finanzaufwendungen	-1.449	-1.574	-7,9%
Währungsergebnis	428	838	-48,9%
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>13.873</b>	<b>43.299</b>	<b>-68,0%</b>
Ertragsteuern	-1.672	-10.231	-83,7%
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>2 12.201</b>	<b>33.068</b>	<b>-63,1%</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0.13	0.36	-62,9%
<b>Vom Periodenüberschuss entfallen auf:</b>			
Gesellschafter des Mutterunternehmens	12.201	32.893	-62,9%
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	175	-100,0%
	<b>12.201</b>	<b>33.068</b>	<b>-63,1%</b>

### Highlights

- 1 Die Amortisierung von Fondsverwalterverträgen ist wegen zusätzlicher Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge von akquirierten Firmen gestiegen. Weitere Informationen finden Sie auf Seite 10 unserer FY 2018 Results Presentation. Darüber hinaus erhöhte die erstmalige Anwendung von IFRS 16 die Abschreibungen in 3M 2019 um 2,2 Mio. EUR
- 2 Der Periodenüberschuss verzeichnet einen Rückgang von 63,1% ggü. dem Vorjahresquartal aufgrund von außerordentlich hohen Verkäufen aus dem restlichen Eigenbestand und hohen Erlösen aus Co-Investments in 3M 2018; zudem erhöhten sich die Abschreibungen in 3M 2019 aufgrund der unter Punkt 1 beschriebenen Effekte

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

## 6. Gesamtergebnisrechnung

TEUR	3M 2019	3M 2018
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>12.201</b>	<b>33.068</b>
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	8.170	946
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	128	237
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>20.499</b>	<b>34.251</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	20.499	34.076
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	175
	<b>20.499</b>	<b>34.251</b>

## 7. Herleitung operatives Ergebnis

TEUR	3M 2019	3M 2018
<b>EBITDA</b>	<b>26.067</b>	<b>45.959</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	-11.586	-2.183
<b>EBIT</b>	<b>14.481</b>	<b>43.776</b>
Finanzerträge/-aufwendungen	-1.036	-1.315
Währungsergebnis	428	838
<b>EBT</b>	<b>13.873</b>	<b>43.299</b>
Abschreibungen Fondsverwalterverträge <sup>1</sup>	<b>1</b> 7.815	900
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	1.078	-68
Reorganisationsaufwand	<b>2</b> 1.804	57
Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung	-616	-1.474
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>3</b> <b>23.954</b>	<b>42.714</b>

### Highlights

- 1** Die Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge sind aufgrund zusätzlicher Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge von akquirierten Firmen gestiegen
- 2** Der Reorganisationsaufwand in Höhe von 1,8 Mio. EUR ist auf die Integration von TRIUVA und Rockspring zurückzuführen
- 3** Aufgrund der außerordentlich hohen Verkäufe aus dem restlichen Eigenbestand sowie hohen Erlösen aus Co-Investments in 3M 2018 verzeichnet das operative Ergebnis einen Rückgang von 43,9% ggü. dem Vorjahresquartal. **Um diese adjustiert, ist das operative Ergebnis um 18,4% gestiegen, von 18,1 Mio. EUR auf 21,4 Mio. EUR**

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

## 8. Konzernbilanz (I)

### Aktiva

TEUR		31.03.2019	31.12.2018
<b>A.</b>	<b>Langfristiges Vermögen</b>		
	Geschäfts- und Firmenwert	203.675	201.109
	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	160.932	166.562
	Software	10.694	11.396
	Nutzungsrechte	13.807	0
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.469	8.308
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.867	5.890
	Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	71.614	76.141
	Beteiligungen	500.208	499.241
	Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	27.528	27.513
	Latente Steuern	10.273	6.102
	<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>1.010.067</b>	<b>1.002.262</b>
<b>B.</b>	<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
	Vorräte	69.001	71.534
	Wertpapiere	3.011	3.011
	Kurzfristige Steueransprüche	15.983	15.585
	Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	369.564	355.456
	Bankguthaben und Kassenbestand	328.947	330.598
	<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>786.506</b>	<b>776.184</b>
	<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.796.573</b>	<b>1.778.446</b>

### Highlights

- 1 Erstmalige Anwendung von IFRS 16 (Leasing von IT-Infrastruktur, Fuhrpark, Büroräumen)
- 2 Die kurzfristigen Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich aufgrund aperiodischer Abrechnungen von Verwaltungs- und leistungsabhängigen Gebühren – die Zahlung wird den Cash Flow in den folgenden Quartalen beeinflussen

## 8. Konzernbilanz (II)

### Passiva

TEUR	31.03.2019	31.12.2018
<b>A. Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	91.060	91.060
Kapitalrücklage	155.222	155.222
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	-7.435	-15.605
Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9	49.631	49.503
Konzernbilanzgewinn	874.622	862.421
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	10.466	10.682
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.174.071</b>	<b>1.153.788</b>
<b>B. Schulden</b>		
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Latente Steuerschulden	112.231	110.387
Pensionsverpflichtungen	21.675	21.724
Schuldscheindarlehen	300.000	300.000
Langfristige Verbindlichkeiten	14.922	16.836
Leasingverbindlichkeiten	13.637	0
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>462.465</b>	<b>448.947</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Sonstige Rückstellungen	19.627	23.530
Kurzfristige Verbindlichkeiten	94.562	99.963
Steuerschulden	45.848	52.218
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>160.037</b>	<b>175.711</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.796.573</b>	<b>1.778.446</b>

### Highlights

- 1 Erstmalige Anwendung von IFRS 16 (Leasing von IT-Infrastruktur, Fuhrpark, Büroräumen)



## 9. Prognose für 2019

### Überblick über die Prognose für 2019

	FY 2018	Prognose 2019
Assets under Management (organisches Wachstum)	Wachstum von 2,3 Mrd. EUR	Wachstum von 3,0–4,0 Mrd. EUR
Operatives Ergebnis	141,4 Mio. EUR	120,0–130,0 Mio. EUR

#### Annahmen für die Prognose:

Für das Jahr 2019 wird ein operatives Ergebnis zwischen 120,0 und 130,0 Mio. EUR prognostiziert. Im Folgenden werden die zugrundeliegenden Annahmen und Erwartungen des prognostizierten **operativen Ergebnisses** erläutert.

PATRIZIA erwartet **Verwaltungsgebühren** für Asset- und Portfolio Management Dienstleistungen zwischen 180,0 Mio. EUR und 185,0 Mio. EUR. Die Gesellschaft erwartet hierbei, dass sich ein Großteil des Nettowachstums der AUM durch Abschluss der Transaktionen erst im zweiten Halbjahr 2019 positiv auf die Verwaltungsgebühren auswirken wird.

Die Gesellschaft erwartet einen weiterhin aktiven Transaktionsmarkt in 2019 und rechnet mit **transaktionsabhängigen Gebühren** zwischen 55,0 und 65,0 Mio. EUR basierend auf einem vereinbarten („signed“) Transaktionsvolumen zwischen 6,0 Mrd. EUR und 8,0 Mrd. EUR.

Einnahmen aus **leistungsabhängigen Gebühren** werden bestimmt durch erwirtschaftete Renditen, die vereinbarte Zielrenditen übersteigen. Diese resultieren insbesondere aus der Realisierung von wertsteigernden Maßnahmen. PATRIZIA erwartet für das Jahr 2019 die Realisierung von leistungsabhängigen Gebühren in einer Bandbreite von 72,0 Mio. EUR bis 80,0 Mio. EUR.

Die prognostizierten **Gebühreneinnahmen insgesamt** summieren sich zu Einnahmen von insgesamt 307,0 Mio. EUR bis 330,0 Mio. EUR. Zusätzlich werden **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestandes und aus Co-Investments** von etwa 30,0 Mio. EUR erwartet.

**Nettoaufwandsposten**, vor allem bestehend aus Personal- und Sachkosten, prognostiziert PATRIZIA in einer Bandbreite zwischen 207,0 Mio. EUR und 222,0 Mio. EUR. Im Vergleich zu 2018 wird somit eine nochmalige Verbesserung der operativen Kosten im Verhältnis zu den durchschnittlichen Assets under Management in einer Bandbreite von 0,48% – 0,53% in 2019 erwartet.

## 10. Ansprechpartner Investor Relations und Finanzkalender



**Karim Bohn**

CFO  
PATRIZIA Immobilien AG  
PATRIZIA Bürohaus  
Fuggerstrasse 26  
86150 Augsburg  
Deutschland



**Martin Praum**

Senior Managing Director  
Head of Investor Relations  
T +49 821 50910-402  
F +49 821 50910-399  
investor.relations@patrizia.ag



**Laura Wanzl**

Senior Associate  
Investor Relations  
T +49 821 50910-347  
F +49 821 50910-399  
investor.relations@patrizia.ag



**Maximilian Gerber**

Associate  
Investor Relations  
T +49 821 50910-351  
F +49 821 50910-399  
investor.relations@patrizia.ag

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

- ◆ **Events:** Corporate News, Präsentation zum Conference Call, Zwischenmitteilung, Aufzeichnung des Conference Calls
- ◆ **Präsentationen:** Präsentation zum Conference Call, aktuelle Unternehmenspräsentation

### Disclaimer

Die hierin 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 Immobilien 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 Immobilien 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 Immobilien AG und das allgemeine wirtschaftliche und regulatorische Umfeld sowie andere Faktoren beziehen, denen die PATRIZIA Immobilien 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 Immobilien 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.

### Finanzkalender 2019:

- ◆ **16. Mai:** Zwischenmitteilung über die ersten drei Monate 2019
- ◆ **22. Mai:** Hauptversammlung, Augsburg
- ◆ **7. August:** Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2019
- ◆ **14. November:** Zwischenmitteilung über die ersten drei Quartale 2019

## 11. Anhang

# Anhang ►

### Finanzkennzahlen

TEUR	3M 2019	3M 2018	Veränderung
Umsatzerlöse	57.742	81.876	-29,5%
Gesamtleistung	54.845	68.133	-19,5%
EBITDA	26.067	45.959	-43,3%
EBIT	14.481	43.776	-66,9%
EBT	13.873	43.299	-68,0%
Operatives Ergebnis <sup>1</sup>	23.954	42.714	-43,9%
Periodenüberschuss	12.201	33.068	-63,1%
Dividende pro Aktie (EUR)	0,27	0,25	8,0%

TEUR	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.010.067	1.002.262	0,8%
Kurzfristiges Vermögen	786.506	776.184	1,3%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.163.605	1.143.106	1,8%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	64,8%	64,3%	0,5 PP
Langfristige Schulden	462.465	448.947	3,0%
Kurzfristige Schulden	160.037	175.711	-8,9%
Bilanzsumme	1.796.573	1.778.446	1,0%

<sup>1</sup> Siehe Seite 13 für die Herleitung des operativen Ergebnisses | PP = Prozentpunkte

## 11. Anhang



### Nachtragsbericht

Keine Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums

# 11. Anhang

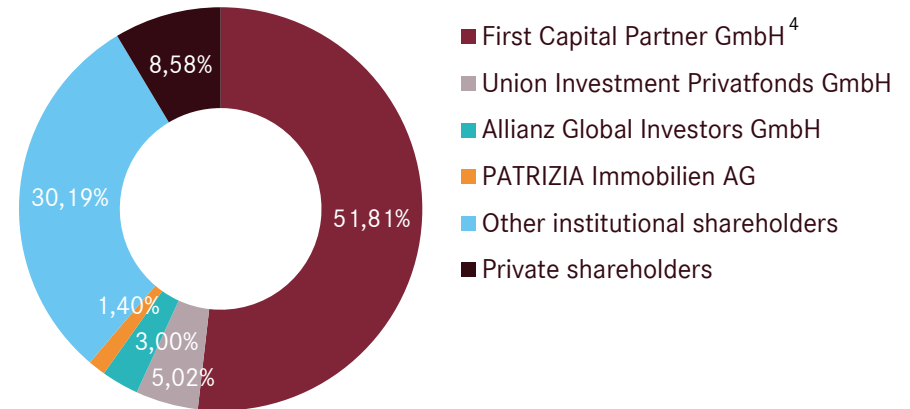
## Aktien der PATRIZIA Stand: 31.03.2019

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 31.03.2019	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 31.03.2019 <sup>1</sup>	91.059.631 Stück
Höchstkurs in 3M 2019 <sup>2</sup>	20,46 EUR
Tiefstkurs in 3M 2019 <sup>2</sup>	15,90 EUR
Schlusskurs vom 31.03.2019 <sup>2</sup>	19,83 EUR
Kursentwicklung 3M 2019 <sup>2</sup>	19,1%
Marktkapitalisierung zum 31.03.2019	1,8 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz in 3M 2019 <sup>3</sup>	90.000 Stück
Indizes	SDAX, MSCI World Small Cap Index, DIMAX

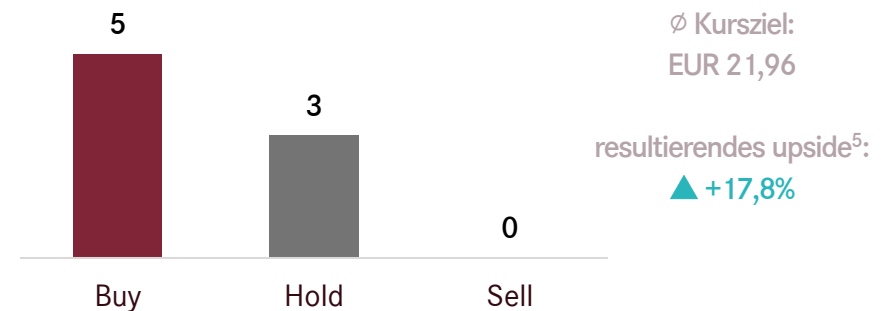
## Kursentwicklung der Aktien der PATRIZIA Stand: 06.05.2019



## Aktionärsstruktur Stand: 06.05.2019



## Analystenempfehlungen Stand: 06.05.2019



<sup>1</sup> Aufgrund von Aktienrückkäufen im Geschäftsjahr 2017 sind weniger Aktien in Umlauf als ausgegeben wurden; <sup>2</sup> Xetra-Schlusskurs; <sup>3</sup> Alle deutschen Börsenplätze;

<sup>4</sup> First Capital Partner ist CEO Wolfgang Egger zuzurechnen; Quelle: Thomson Reuters, Aktienregister; <sup>5</sup> Basierend auf einem Schlusskurs von 18,64 EUR

## 11. Anhang

### Eigene Aktien

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR	Gesamtwert in EUR
Stand zum 01.01.2019	1.291.845		21.678.892
Aktienverkauf	0	/	0
Aktiendividende	0	/	0
Stand zum 31.03.2019	1.291.845		21.678.892

### Earnings per share

TEUR	3M 2019 bereinigt <sup>2</sup>	3M 2018 bereinigt <sup>2</sup>	3M 2019	3M 2018
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	13.788	32.935	12.201	32.891
Anzahl Aktien	91.059.631	90.917.438	91.059.631	90.917.438
Gewichtete Aktienanzahl	91.059.631	90.009.185	91.059.631	90.009.185
Ergebnis je Aktie (unverwässert/ verwässert) in EUR	0,15	0,37	0,13	0,37

<sup>1</sup> Wert der eigenen Aktien gemessen an Akquisitionskosten; <sup>2</sup> Bereinigt = ohne Reorganisationsaufwand

# 11. Anhang

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage (gesetzliche Rücklage)	Währungsumrechnungsdifferenz	Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9	Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens	Eigenkapital nicht-kontrollierender Gesellschafter	Summe
<b>As at 01.01.2019</b>	<b>91.060</b>	<b>155.222</b>	<b>505</b>	<b>-15.605</b>	<b>49.503</b>	<b>862.421</b>	<b>1.143.105</b>	<b>10.682</b>	<b>1.153.788</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern	0	0	0	8.170	0	0	8.170	0	8.170
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	-215	-215
Veränderungen im Zuge der Neubewertung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente	0	0	0	0	128	0	128	0	128
Periodenüberschuss	0	0	0	0	0	12.201	12.201	0	12.201
<b>As at 31.03.2019</b>	<b>91.060</b>	<b>155.222</b>	<b>505</b>	<b>-7.435</b>	<b>49.631</b>	<b>874.622</b>	<b>1.163.604</b>	<b>10.467</b>	<b>1.174.072</b>
<b>Stand 01.01.2018 vor rückwirkenden Änderungen gemäß IAS 1</b>	<b>89.555</b>	<b>129.545</b>	<b>505</b>	<b>-11.586</b>	<b>0</b>	<b>546.682</b>	<b>754.700</b>	<b>1.691</b>	<b>756.392</b>
Veränderungen im Zuge der Erstanwendung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	297.312	297.312	0	297.312
<b>Stand 01.01.2018 nach rückwirkenden Änderungen gemäß IAS 1</b>	<b>89.555</b>	<b>129.545</b>	<b>505</b>	<b>-11.586</b>	<b>0</b>	<b>843.994</b>	<b>1.052.012</b>	<b>1.691</b>	<b>1.053.704</b>
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern	0	0	0	946	0	0	946	0	946
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	4.421	4.421
Veränderungen im Zuge der Neubewertung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente	0	0	0	0	237	0	237	0	237
Periodenüberschuss	0	0	0	0	0	32.893	32.893	175	33.068
<b>Stand 31.03.2018</b>	<b>89.555</b>	<b>129.545</b>	<b>505</b>	<b>-10.640</b>	<b>237</b>	<b>876.887</b>	<b>1.086.088</b>	<b>6.287</b>	<b>1.092.376</b>

## 11. Anhang

### Kapitalflussrechnung (I)

TEUR	3M 2019	3M 2018
Periodenüberschuss	12.201	33.068
Erfolgswirksam erfasste Ertragssteuern	1.672	10.231
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	1.449	1.574
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-413	-259
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	11.586	2.183
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-231	-306
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-3.099	-9.537
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-26.138	-10.788
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-12.745	3.928
Gezahlte Zinsen	-140	-156
Erhaltene Zinsen	424	253
Ertragsteuerzahlungen	-7.796	-2.035
<b>Mittelab-/zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-23.230</b>	<b>28.157</b>



## 11. Anhang

### Kapitalflussrechnung (II)

TEUR	3M 2019	3M 2018
Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-849	-840
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.073	487
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3	-45
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	18.000	37.500
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-794	-1.972
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	0	780
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	205	928
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen	0	-171
Einzahlung aus Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Beteiligungen	4.545	0
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen	-15	-1.278
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	-77.193
<b>Mittelzu-/abfluss aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit</b>	<b>24.163</b>	<b>-41.805</b>
Darlehensaufnahmen	0	21.147
Darlehenstilgungen	0	-5.000
Tilgungen Leasingverbindlichkeiten	-2.368	0
Auszahlungen an nicht-kontrollierende Gesellschafter	-215	0
<b>Mittelab-/zufluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.583</b>	<b>16.147</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.651</b>	<b>2.499</b>
<b>Finanzmittelfonds zum 01.01.</b>	<b>330.598</b>	<b>382.675</b>
<b>Finanzmittelfonds zum 31.03.</b>	<b>328.947</b>	<b>385.174</b>

## 11. Anhang

### Umsatzerlöse – 3 Monate

in TEUR	3M 2019	3M 2018	Change
Erlöse aus Management Services	50.504	50.411	0,2%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	5.584	29.676	-81,2%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	684	493	38,7%
Mieterlöse	558	877	-36,4%
Sonstige	412	419	-1,7%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>57.742</b>	<b>81.876</b>	<b>-29,5%</b>

### Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt – 3 Monate

EUR m	3M 2019	3M 2018	Change
Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen)	44.082	35.034	25,8%
Transaktionsgebühren	6.016	5.070	18,7%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen)	406	10.306	-96,1%
<b>Erlöse aus Management Services</b>	<b>50.504</b>	<b>50.411</b>	<b>56,3%</b>
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Erträgen aus Beteiligungen)	2.353	2.353	0,0%
Leistungsabhängiger Gesellschafterbeitrag (in Erträgen aus Beteiligungen)	18.254	12.350	47,8%
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>71.111</b>	<b>65.114</b>	<b>9,2%</b>

## 11. Anhang

### Herleitung Gesamtleistung – 3 Monate

TEUR	3M 2019	3M 2018	Veränderung
Umsatzerlöse	57.742	81.876	-29,5%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	231	306	-24,5%
Bestandsveränderungen	-5.047	-15.421	-67,3%
Sonstige betriebliche Erträge	1.919	1.372	39,9%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>54,845</b>	<b>68,133</b>	<b>-19,5%</b>

### Herleitung EBITDA – 3 Monate

TEUR	3M 2019	3M 2018	Veränderung
Gesamtleistung	54.845	68.133	-19,5%
Materialaufwand	-729	-1.817	-59,9%
Aufwand für bezogene Leistungen	-3.263	-2.520	29,5%
Personalaufwand	-31.439	-26.636	18,0%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.377	-16.328	-18,1%
Erträge aus Beteiligungen	21.834	15.723	38,9%
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	0	9.461	-100,0%
<b>EBITDAR</b>	<b>27.871</b>	<b>46.016</b>	<b>-39,4%</b>
Reorganisationsaufwand	-1.804	-57	3,064,9%
<b>EBITDA</b>	<b>26.067</b>	<b>45.959</b>	<b>-43,3</b>

## 11. Anhang

### Herleitung Personalaufwand – 3 Monate

TEUR	3M 2019	3M 2018	Veränderung
Fixgehälter	17.687	16.378	8,0%
Variable Gehälter	6.799	5.647	20,4%
Sozialabgaben	4.468	3.317	34,7%
Effekt langfristige variable Vergütung <sup>1</sup>	625	-342	-282,7%
Vertriebsprovisionen	536	1.028	-47,9%
Sonstige	1.324	608	117,8%
<b>Gesamt</b>	<b>31.439</b>	<b>26.636</b>	<b>18,0%</b>

### Herleitung sonstige betriebliche Aufwendungen – 3 Monate

TEUR	3M 2019	3M 2018	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	4.812	3.523	36,6%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	2.803	2.779	0,9%
KfZ- und Reisekosten	1.483	1.448	2,4%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	949	1.500	-36,7%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	791	1.461	-45,9%
Werbekosten	662	944	-29,9%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung <sup>2</sup>	595	2.600	-77,1%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	411	334	23,1%
Kosten für Management Services	127	339	-62,5%
Sonstige Steuern	8	81	-90,1%
Sonstige	736	1.319	-44,2%
<b>Gesamt</b>	<b>13.377</b>	<b>16.328</b>	<b>-18,1%</b>

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

<sup>2</sup> Rückgang ggü. dem Vorjahresquartal aufgrund der erstmaligen Anwendung von IFRS 16, die gleichzeitig die Abschreibungen erhöhte

## 11. Anhang

### Herleitung Beteiligungsergebnis – 3 Monate

TEUR	3M 2019	3M 2018	Veränderung
Dawonia GmbH	21.413	15.509	38,1%
Harald-Portfolio	214	214	0,0%
Co-Investments in Großbritannien (Aviomore)	207	0	/
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>21.834</b>	<b>15.723</b>	<b>38,9%</b>
<b>Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen</b>	<b>0</b>	<b>9.461</b>	<b>-100,0%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>21.834</b>	<b>25.184</b>	<b>-13,3%</b>

### Herleitung Periodenüberschuss – 3 Monate

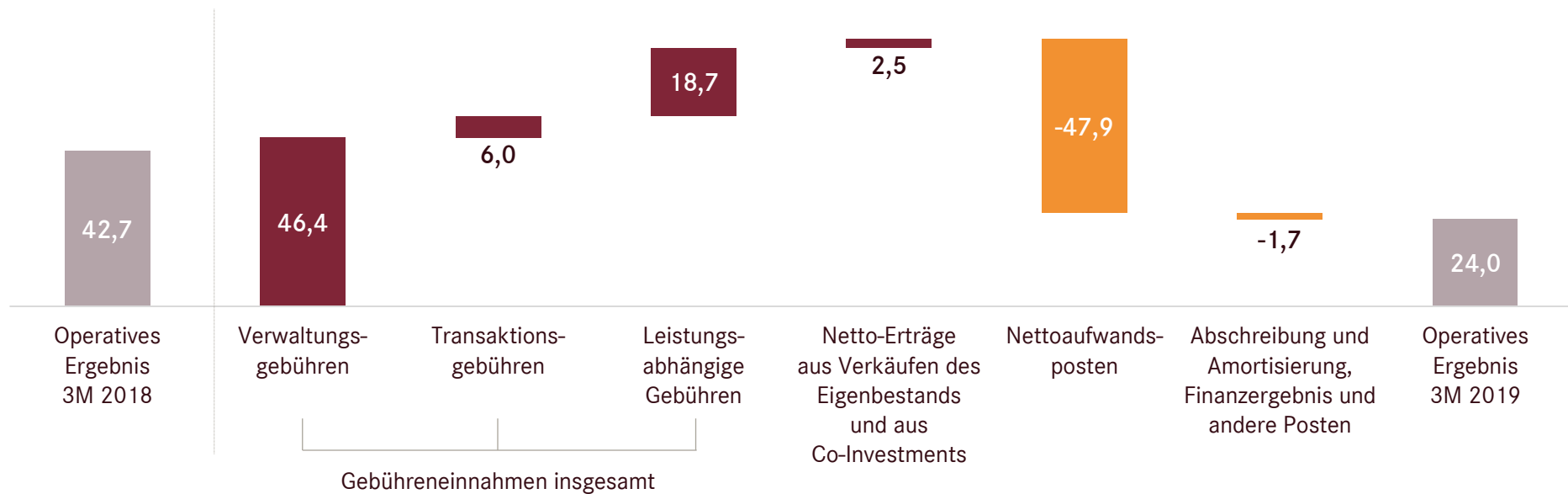
TEUR	3M 2019	3M 2018	Veränderung
<b>EBITDA</b>	<b>26.067</b>	<b>45.959</b>	<b>-43,3%</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	-11.586	-2.183	430,7%
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>14.481</b>	<b>43.776</b>	<b>-66,9%</b>
Finanzerträge	413	259	59,5%
Finanzaufwendungen	-1.449	-1.574	-7,9%
Währungsergebnis	428	838	-48,9%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-608</b>	<b>-477</b>	<b>27,5%</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>13.873</b>	<b>43.299</b>	<b>-68,0%</b>
Ertragsteuern	-1.672	-10.231	-83,7%
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>12.201</b>	<b>33.068</b>	<b>-63,1%</b>

## 11. Anhang

### Detaillierte Herleitung der Key Performance Indicators

#### Zusammensetzung des operativen Ergebnisses 3M 2019 (Mio. EUR)

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



**Die Verwaltungsgebühren** i.H.v. 46,4 Mio. EUR werden hauptsächlich durch „Erlöse aus Management Services“ abgeleitet und enthalten 44,1 Mio. EUR an Verwaltungsgebühren (ohne Erlöse aus Beteiligungen). Zusätzlich wird ein Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen für Co-Investments in Höhe von 2,4 Mio. EUR erbracht, die über die „Erträge aus Beteiligungen“ verbucht wird (siehe Seite 25 und 28).

**Transaktionsgebühren** i.H.v. 6,0 Mio. EUR sind ebenfalls in den Erlösen aus Management Services enthalten. Dies kann im Überblick über die Gebühreneinnahmen insgesamt auf Seite 25 nachvollzogen werden.

Ähnlich wie die Verwaltungsgebühren kommen die **leistungsabhängigen Gebühren** i.H.v. 18,7 Mio. EUR zum Teil aus den „Erlösen aus Management Services“ und teilweise aus den „Erträgen aus Beteiligungen“. Die Aufteilung in 3M 2019 war wie folgt (siehe auch Seite 25 und 28): 0,4 Mio. EUR leistungsabhängiger Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) und 18,3 Mio. EUR leistungsabhängiger Gesellschaftsbeitrag, der über Erträge aus Beteiligungen verbucht wird. Diese drei Gebührenströme summieren sich zu den **Gebühreneinnahmen insgesamt** i.H.v. 71,1 Mio. EUR.

**Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** i.H.v. 2,5 Mio. EUR bestehen aus Erlösen aus dem Verkauf von Immobilien aus dem restlichen Eigenbestand i.H.v. 5,6 Mio. EUR (Seite 25), „Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ i.H.v. 0,2 Mio. EUR (Seite 10), „Mieterlösen“ i.H.v. 0,6 Mio. EUR (Seite 25), „Umsatzerlöse aus Nebenkosten“ i.H.v. 0,7 Mio. EUR (Seite 25), „Bestandsveränderungen“ i.H.v. -0,5 Mio. EUR (Seite 10) und „Materialaufwand“ i.H.v. 0,7 Mio. EUR (Seite 10). Außerdem enthält die Position Erträge aus Co-Investments i.H.v. 0,2 Mio. EUR (Harald-Portfolio), 0,2 Mio. EUR (Aviomore) und die restlichen 0,8 Mio. EUR, die in den „Erlösen aus Beteiligungen“ kommen von der Dawonia GmbH (alle Seite 28).

Der **Nettoaufwandsposten** i.H.v. -47,9 Mio. EUR beinhaltet „Personalkosten“ i.H.v. -31,4 Mio. EUR (Seite 10) und die folgenden Positionen: „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ i.H.v. -13,4 Mio. EUR, „sonstige betriebliche Erträge“ i.H.v. 1,9 Mio. EUR, „Aufwand für bezogene Leistungen“ i.H.v. -3,3 Mio. EUR (Seite 10), „sonstige betriebliche Erträge“ i.H.v. 0,4 Mio. EUR (Seite 25) und -2,2 Mio. EUR IFRS 16 Abschreibungen, die in der Position „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen“ enthalten sind (Seite 11).

**Abschreibung und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten** i.H.v. -1,7 Mio. EUR besteht aus „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen“ i.H.v. -11,6 Mio. EUR, adjustiert um die „Abschreibung von Fondsverwaltungsverträgen“ i.H.v. 7,8 Mio. EUR und die IFRS 16 Abschreibung, die bereits in den betrieblichen Aufwendungen von 2,2 Mio. EUR enthalten sind (Seite 13), „Reorganisationsaufwand“ i.H.v. -1,8 Mio. EUR, die mit 1,8 Mio. EUR adjustiert werden, „Finanzerträge“ i.H.v. 0,4 Mio. EUR, „Finanzaufwendungen“ i.H.v. -1,4 Mio. EUR, dem „Währungsergebnis“ i.H.v. 0,4 Mio. EUR (Seite 11), der Anpassung für „realisierte Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)“ i.H.v. 1,1 Mio. EUR und „Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung“ i.H.v. -0,6 Mio. EUR (Seite 13).

## 11. Anhang

### Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

#### PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

TEUR	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung
Bilanzsumme	1.796.573	1.778.446	1,0%
Eigenkapital (exkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.163.605	1.143.106	1,8%
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>64,8%</b>	<b>64,3%</b>	<b>0,5 PP</b>
Bankguthaben und Kassenbestand	328.947	330.598	-0,5%
+ Termingelder	190.000	208.000	-8,7%
+ Wertpapiere	3.000	3.000	0,0%
- Schuldscheindarlehen	-300.000	-300.000	0,0%
= Nettoliquidität (+)/Nettoverschuldung (-)	221.947	241.598	-8,1%
<b>Netto-Eigenkapitalquote<sup>1</sup></b>	<b>77,8%</b>	<b>77,3%</b>	<b>0,4 PP</b>

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

TEUR	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung
Vorräte	69.001	71.534	-3,5%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	5.469	8.308	-34,2%
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>74.470</b>	<b>79.842</b>	<b>-6,7%</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



## 11. Anhang

### Finanzverbindlichkeiten

TEUR	31.03.2019	31.12.2018	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	300.000	300.000	0,0%
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>	<b>0,0%</b>

### Liquidität

TEUR	31.03.2019	31.12.2018
Bankguthaben und Kassenbestand	328,9	330,6
Termingelder	190,0	208,0
Wertpapiere	3,0	3,0
<b>Kurzfristige Liquidität</b>	<b>521,9</b>	<b>541,6</b>
- Regulatorische Reserve KVGs	-6,4	-8,5
- Transaktionsbedingte Verbindlichkeiten TRIUVA	-26,3	-26,2
- Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-0,1	-0,1
<b>= Verfügbare Liquidität</b>	<b>489,2</b>	<b>506,9</b>