

# STRONGER

FOR CLIENTS AND SHAREHOLDERS

Zwischenmitteilung | 3M 2020 | 14. Mai 2020

## 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 2020.....	16
10. Ansprechpartner Investor Relations und Finanzkalender .....	17
11. Anhang.....	18

# 1. Ertragslage

PATRIZIA hatte einen soliden Start in das Geschäftsjahr 2020 mit einem **operativen Ergebnis** von 24,7 Mio. EUR. Das entspricht einem Anstieg von 2,9% gegenüber dem Vergleichswert aus dem Vorjahr von 24,0 Mio. EUR, trotz beginnender wirtschaftlicher Unsicherheiten aufgrund der Ausbreitung der Covid-19-Pandemie gegen Ende der ersten drei Monate des Jahres 2020. Die **Assets under Management (AUM)** beliefen sich am 31. März 2020 auf 45,3 Mrd. EUR verglichen mit 44,5 Mrd. EUR am 31. Dezember 2019, ein Anstieg von 2,0% gegenüber dem Vorquartal.

In den ersten drei Monaten des Jahres 2020 hat PATRIZIA auf dem europäischen Immobilienmarkt für ihre nationalen und internationalen Kunden **Transaktionen** im Wert von 2,0 Mrd. EUR durchgeführt (closed) und weitere Transaktionen im Wert von 0,8 Mrd. EUR unterzeichnet (signed). Gleichzeitig vertrauten die Kunden PATRIZIA **neues Eigenkapital** in Höhe von 0,4 Mrd. EUR für Investitionen auf dem europäischen Immobilienmarkt an, was einem Anstieg von 33,2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Dank des Wachstums der AUM konnten die wiederkehrenden **Verwaltungsgebühren** im Jahresvergleich um 3,6% gesteigert werden, von 46,4 Mio. EUR auf 48,1 Mio. EUR. Auch die **Transaktionsgebühren** verzeichneten ein beträchtliches Wachstum und stiegen im Jahresvergleich um 148,6% an, von 6,0 Mio. EUR auf 15,0 Mio. EUR. Die **leistungsabhängigen Gebühren** trugen 17,4 Mio. EUR bei und lagen damit nur geringfügig unter dem Vorjahresniveau von 18,7 Mio. EUR (-7,0% im Jahresvergleich). Die **Gebühreneinnahmen insgesamt** stiegen somit um 13,1% an, von 71,1 Mio. EUR auf 80,4 Mio. EUR.

**Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** legten im Jahresvergleich um 24,1% zu, von 2,5 Mio. EUR auf 3,1 Mio. EUR. Die **Nettoaufwandposten** stiegen um 14,2%, von 47,9 Mio. EUR auf 54,7 Mio. EUR - hauptsächlich aufgrund aperiodischer Effekte, höherer laufender IT-Ausgaben sowie Inflationsanpassungen bei den Personalkosten. Wir erwarten jedoch, dass sich das Kostenwachstum in den nächsten Quartalen normalisieren wird.

Das **widerstandsfähige Geschäftsmodell** von PATRIZIA wird durch eine **starke Bilanz** mit Eigenkapital von insgesamt 1,2 Mrd. EUR und einer **verfügbaren Liquidität** von 568,7 Mio. EUR gestützt; die **Dividendenzahlung** für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 0,29 EUR wird nochmals bestätigt und das im März 2020 begonnene **Aktienrückkaufprogramm** wird fortgesetzt.

Die **Prognose für das operative Ergebnis 2020** wurde auf 100,0 Mio. EUR bis 140,0 Mio. EUR erweitert, um den noch unsicheren Auswirkungen von Covid-19 auf die europäischen Immobilien-Investmentmärkte Rechnung zu tragen. Jedoch haben wir im laufenden Jahr bereits eine Reihe erfolgreicher Transaktionen für unsere globalen Kunden durchgeführt und verfügen somit **über eine ausreichende Visibilität in Bezug auf die Entwicklung des operativen Ergebnisses im ersten Halbjahr 2020** und sind zuversichtlich, dass wir trotz der verbleibenden makroökonomischen Unsicherheiten die erweiterte Bandbreite der Prognose einhalten werden.

Wir stehen in **engem Kontakt mit allen unseren Stakeholdern**. Wir sind ein **starker und verlässlicher Geschäftspartner**, der ihnen hilft, diese Krise zu meistern. Wir sind mit der herausfordernden Situation unserer Mieter sehr vertraut und wägen ihre Bedürfnisse sorgfältig ab, um eine stabile Mieterbasis in den Gemeinden zu gewährleisten, in denen wir tätig sind, und gleichzeitig unsere Verpflichtungen gegenüber unseren Kunden sowie Banken zu erfüllen.

Wir begrüßen hiermit auch Thomas Wels im Vorstand der PATRIZIA AG, der das Gremium seit dem 1. Mai 2020 als Co-CEO verstärkt.



Wolfgang Egger  
CEO



Thomas Wels  
Co-CEO



Alexander Betz  
CDO



Karim Bohn  
CFO



Dr. Manuel Käsbauer  
CTIO



Anne Kavanagh  
CIO

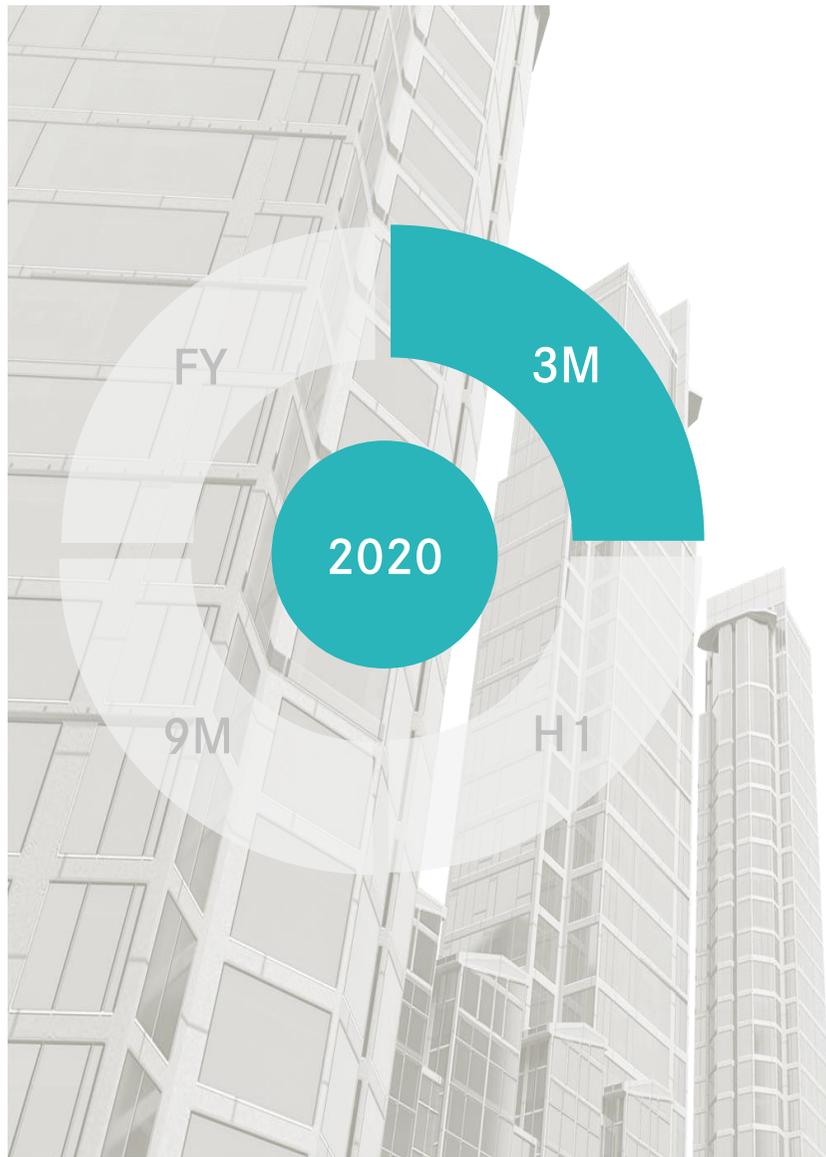


Klaus Schmitt  
COO



Simon Woolf  
CHRO

## 2. Highlights

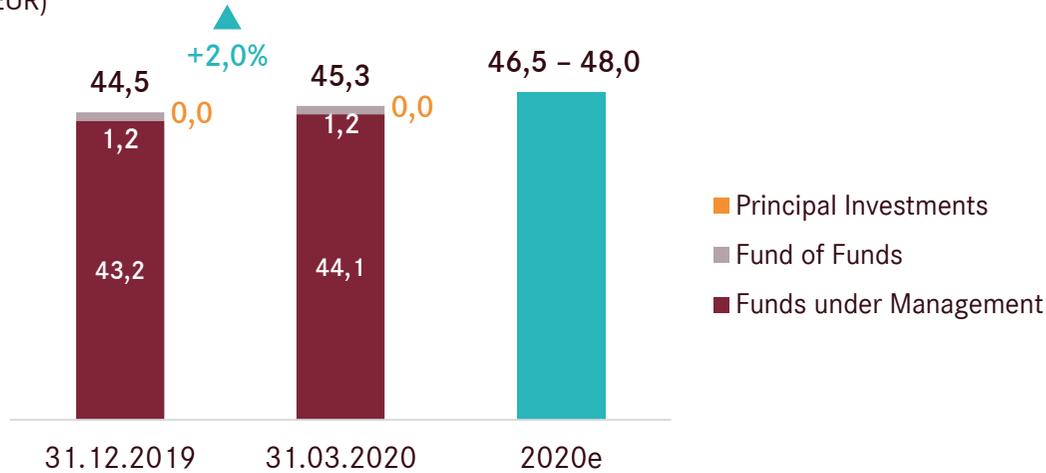


- ◆ **Prognose für das operative Ergebnis 2020** auf 100,0 bis 140,0 Mio. EUR erweitert, um Unsicherheiten über die Auswirkungen von Covid-19 auf die europäischen Immobilien-Investmentmärkte widerzuspiegeln; gute Visibilität bzgl. der Gebühreneinnahmen insgesamt bereits für das 2. Quartal 2020 unterstützt die neue Bandbreite der Prognose
- ◆ Solider Start in das Jahr 2020 mit einem Plus beim **operativen Ergebnis** von 2,9% ggü. 3M 2019 und einem Anstieg der **Assets under Management** auf 45,3 Mrd. EUR, verglichen mit 44,5 Mrd. EUR zum Jahresende 2019 (+2,0%)
- ◆ **Starke Bilanz** mit verfügbarer Liquidität von 568,7 Mio. EUR; Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 0,29 EUR erneut bestätigt und Aktienrückkaufprogramm wird fortgesetzt
- ◆ **Verwaltungsgebühren** steigen um 3,6% auf 48,1 Mio. EUR in 3M 2020 aufgrund des Wachstums der Assets under Management
- ◆ **Starkes Wachstum der Transaktionsgebühren** um 148,6% auf 15,0 Mio. EUR dank anhaltender Transaktionsaktivitäten in 3M 2020; PATRIZIA ist auch trotz Covid-19 noch selektiv für Kunden aktiv, aber eine deutliche Zunahme der Transaktionen wird frühestens Ende 9M 2020 erwartet
- ◆ **Leistungsabhängige Gebühren** von 17,4 Mio. EUR in 3M 2020 mit stabilem Beitrag zum Gesamtergebnis und nur leicht unter Vorjahresniveau
- ◆ **Nettoaufwandsposten** steigen um 14,2% auf 54,7 Mio. EUR - hauptsächlich aufgrund aperiodischer Effekte, höherer laufender IT-Ausgaben sowie Inflationsanpassungen bei den Personalkosten
- ◆ **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** von 3,1 Mio. EUR in 3M 2020 und mit guter Visibilität bzgl. Q2 2020; Prognose für FY 2020 auf 20,0 Mio. erhöht (vormals 7,0 Mio. EUR)

### 3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

#### Assets under Management (AUM)

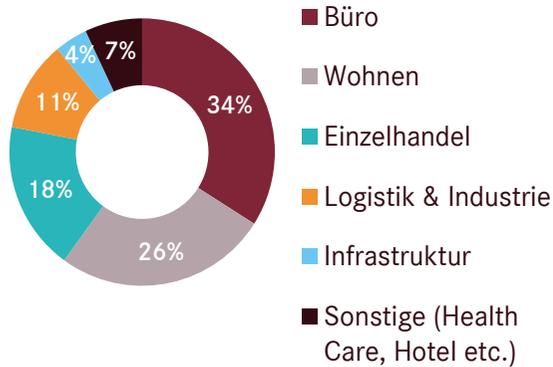
(Mrd. EUR)



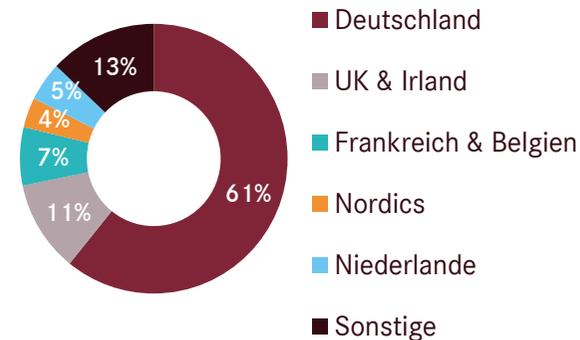
#### Highlights

- ◆ AUM stiegen auf 45,3 Mrd. EUR in 3M 2020 im Vergleich zu 44,5 Mrd. EUR zum Jahresende 2019
- ◆ 27,8 Mrd. EUR (61%) der AUM entfallen auf Deutschland und EUR 17,6 Mrd. EUR (39%) auf Vermögenswerte außerhalb Deutschlands
- ◆ Berechnung der AUM ab 3M 2020 an Industriestandards wie INREV best practice angeglichen

#### Sektorale Verteilung



#### Geografische Verteilung



#### Prognose für 2020 erweitert:

- ◆ Prognose für das operative Ergebnis für das Geschäftsjahr 2020 auf 100,0 bis 140,0 Mio. EUR erweitert, um Unsicherheiten über die Auswirkungen von Covid-19 auf die europäischen Immobilien-Investmentmärkte im gesamten GJ 2020 widerzuspiegeln
- ◆ Organisches AUM Wachstum von 2,0 - 3,5 Mrd. EUR
- ◆ Gesamte AUM zwischen 46,5 - 48,0 Mrd. EUR erwartet

### 3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

#### Operatives Ergebnis

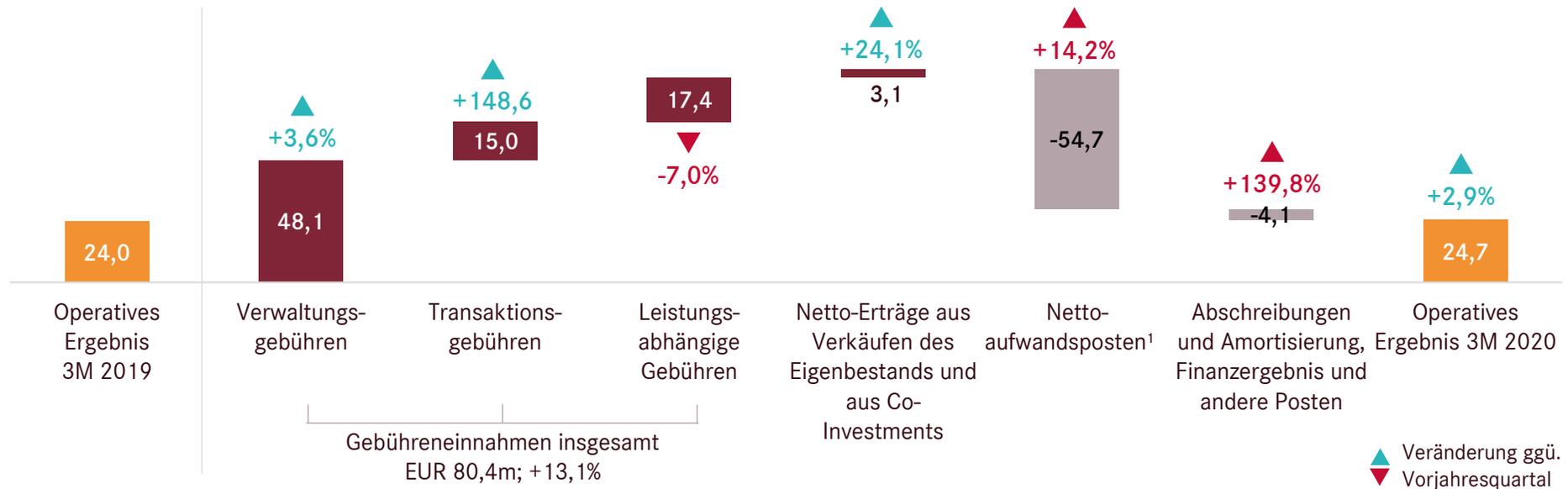
- ◆ **Operatives Ergebnis** von 24,7 Mio. EUR, also 2,9% höher als in 3M 2019
- ◆ **Prognose für das operative Ergebnis** für das Geschäftsjahr 2020 auf 100,0 bis 140,0 Mio. EUR erweitert, um Unsicherheiten über die Auswirkungen von Covid-19 auf die europäischen Immobilien-Investmentmärkte im gesamten GJ 2020 widerzuspiegeln

#### Highlights

- ◆ **Gebühreneinnahmen insgesamt** um 13,1% auf 80,4 Mio. EUR gestiegen (3M 2019: 71,1 Mio. EUR)
- ◆ **Verwaltungsgebühren** um 3,6% aufgrund des Wachstums der AUM gestiegen
- ◆ **Transaktionsgebühren** deutlich auf 15,0 Mio. EUR gestiegen (+148,6%)
- ◆ **Nettoaufwandsposten<sup>1</sup>** um 14,2% auf 54,7 Mio. EUR gestiegen, hauptsächlich aufgrund aperiodischer Effekte, höherer laufender IT-Ausgaben sowie Inflationsanpassungen bei den Personalkosten; Kostenwachstum sollte sich in den nächsten Quartalen normalisieren

#### Zusammensetzung des operativen Ergebnisses 3M 2020

(Mio. EUR)

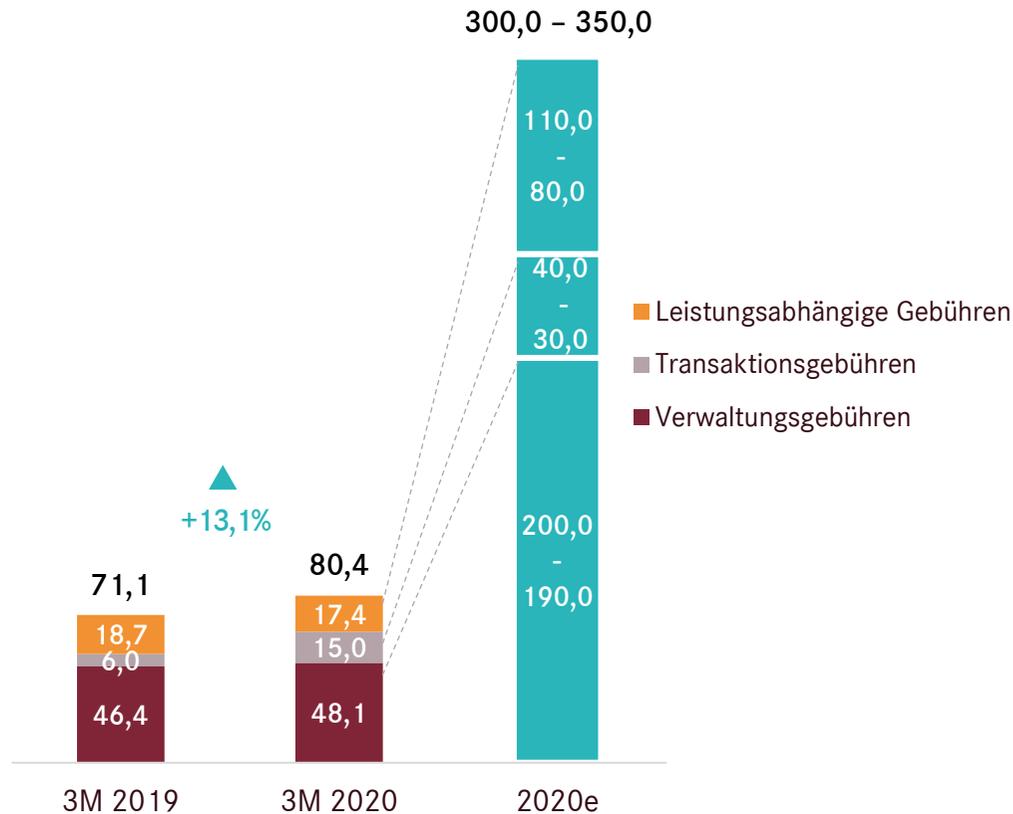


<sup>1</sup> Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 2,1 Mio. EUR; exklusive 1,7 Mio. EUR nicht aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in zukünftige Technologien

### 3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

#### Gebühreneinnahmen insgesamt

(Mio. EUR)



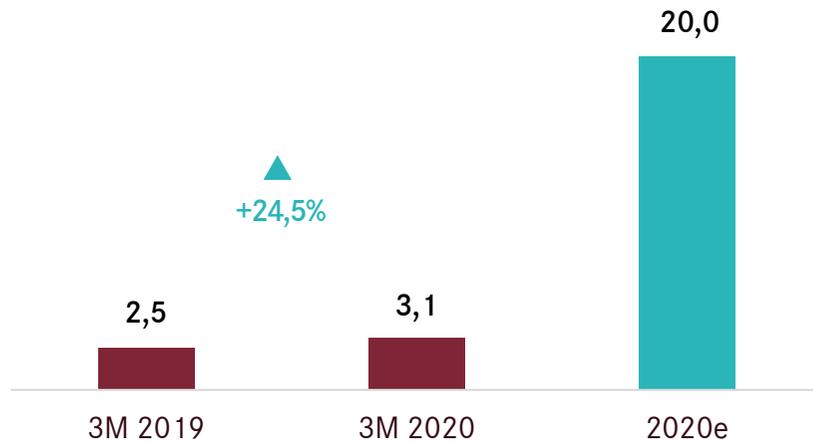
#### Highlights

- ◆ **Gebühreneinnahmen insgesamt** um 13,1% auf 80,4 Mio. EUR aufgrund des Wachstums der AUM und der hervorragenden Transaktionsleistung für Kunden gestiegen
- ◆ **Verwaltungsgebühren** um 3,6% auf 48,1 Mio. EUR aufgrund des Wachstums der AUM gestiegen; die Einnahmen aus Verwaltungsgebühren trugen 60,0% zu den Gebühreneinnahmen insgesamt bei
- ◆ **Starke Transaktionsgebühren** von 15,0 Mio. EUR (+148,6%) durch starke Outperformance des europäischen Transaktionsmarktes; Akquisitionen trugen 5,4 Mio. EUR und Verkäufe 9,5 Mio. EUR bei
- ◆ **Prognose für das GJ 2020 erweitert:** Gebühreneinnahmen insgesamt von 300,0 - 350,0 Mio. EUR erwartet

### 3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

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

(Mio. EUR)



#### Highlights

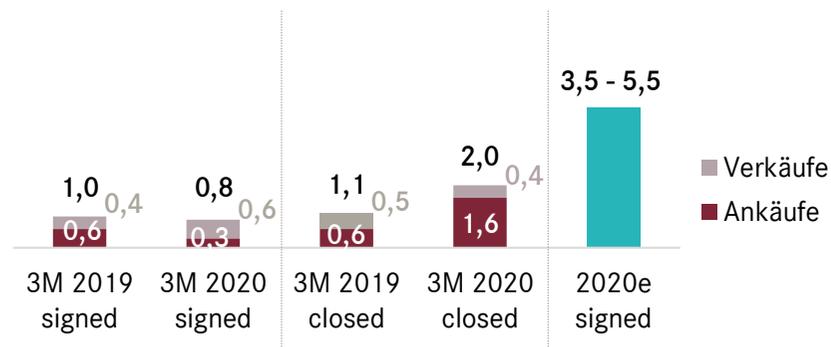
- ◆ **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** belaufen sich auf 3,1 Mio. EUR
- ◆ **Principal Investments** steuern 2,2 Mio. EUR (3M 2019: 1,3 Mio. EUR) bei und Erlöse aus **Co-Investments** 0,9 Mio. EUR (3M 2019: 1,2 Mio. EUR)
- ◆ Die **Prognose für Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** für das GJ 2020 wurde aufgrund von höherer **Visibilität** auf Einnahmen aus Co-Investments auf 20,0 Mio. EUR erhöht

### 3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

#### Transaktionsvolumen

(Mrd. EUR)

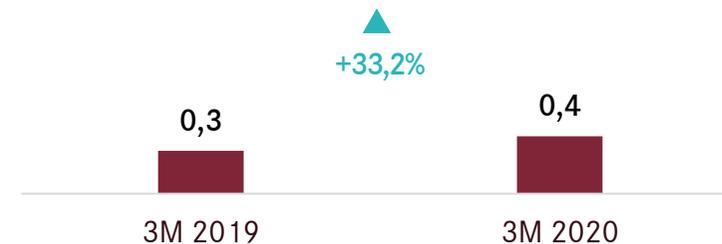
- ◆ Laufende Transaktionsaktivitäten für unsere Kunden zu Beginn des Jahres ließen die **Transaktionsgebühren** in 3M 2020 auf 15,0 Mio. EUR ansteigen
- ◆ Die Aktivität auf den **Immobilienmärkten** ging unmittelbar nach 3M 2020 zurück
- ◆ PATRIZIA ist im gegenwärtigen Umfeld immer noch für Kunden aktiv, aber ein wesentlicher Anstieg der **Transaktionsaktivitäten** wird frühestens bis zum Ende von 9M 2020 erwartet.
- ◆ Um diese Unsicherheiten widerzuspiegeln, wurde die **Prognose für Transaktionsgebühren** für das GJ 2020 auf 30,0 - 40,0 Mio. EUR angepasst.



#### Eingeworbenes Eigenkapital

(Mrd. EUR)

- ◆ Eigenkapital i.H.v. 0,4 Mrd. EUR wurde von institutionellen und privaten Investoren für verschiedene nationale und internationale Investments eingeworben (3M 2019: 0,3 Mrd. EUR)



## 4. Kapitalallokation

31.03.2020	Assets under Management	Investmentkapital (fair value)	Investmentkapital (Anschaffungskosten)	Beteiligungen
	EUR m	EUR m	EUR m	in %
Drittgeschäft	38.906,8	0,0		
Co-Investments	6.395,4	489,2	103,7	
Wohnen	5.590,2	469,8	86,4	
Dawonia GmbH	4.649,0	152,0 <sup>1</sup>	51,7	5,1
Dawonia Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren	/	283,0 <sup>1</sup>	0,0	0,1
WohnModul I SICAV-FIS	941,2	34,7	34,7	10,1
Sonstige	/	0,1 <sup>1</sup>	0,1	0,0
<b>Gewerbe Deutschland</b>	<b>802,9</b>	<b>17,0</b>	<b>14,4</b>	
Alliance	204,2	5,6 <sup>1</sup>	5,2	5,1
Seneca	159,1	6,0 <sup>1</sup>	4,9	5,1
PATRoffice	/	0,5 <sup>1</sup>	0,2	6,3
TRIUVA/IVG Logistik	439,7	4,0 <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	0,4	10,0
First Street Development LTD (UK)	/	2,4	2,4	10,0
<b>Principal Investments</b>	<b>45,5</b>	<b>21,2</b>		
<b>Sonstige Bilanzpositionen</b>		<b>423,1<sup>2</sup></b>		
<b>Gebundenes Investmentkapital</b>	<b>45.347,7</b>	<b>933,5</b>		
Verfügbare Liquidität		568,7		
<b>Gesamtes Investmentkapital</b>	<b>45.347,7</b>	<b>1.502,2</b>		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)		300,0		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)		1.202,2		

## Highlights

- 1 Ansprüche von PATRIZIA auf leistungsabhängige Gebühren nach einem potenziellen Verkauf der Dawonia (zu aktuellen Marktwerten, nach Steuern)

<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 (I)

Tsd. EUR	3M 2020	3M 2019	Veränderung
Umsatzerlöse	1 66.586	57.742	15,3%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	231	-100,0%
Bestandsveränderungen	2 -1.545	-5.047	-69,4%
Sonstige betriebliche Erträge	2.057	1.919	7,2%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>67.099</b>	<b>54.845</b>	<b>22,3%</b>
Materialaufwand	-702	-729	-3,7%
Aufwand für bezogene Leistungen	3 -5.115	-3.263	56,7%
Personalaufwand	4 -34.101	-31.439	8,5%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5 -17.322	-13.377	29,5%
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-38	0	/
Erträge aus Beteiligungen	19.805	21.834	-9,3%
<b>EBITDAR</b>	<b>29.625</b>	<b>27.871</b>	<b>6,3%</b>
Reorganisationsaufwand	6 0	-1.804	-100,0%
<b>EBITDA</b>	<b>7 29.625</b>	<b>26.067</b>	<b>13,6%</b>

### Highlights

- 1 Umsatzerlöse stiegen um 15,3% ggü. dem Vorjahr auf 66,6 Mio. EUR, bedingt durch höhere Verwaltungs- und Transaktionsgebühren
- 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 Der Aufwand für bezogene Leistungen ist hauptsächlich aufgrund höherer weiterberechneter Kosten von Labelfonds und anderen transaktionsbedingten Kosten gestiegen
- 4 Der Personalaufwand stieg teilweise aufgrund von Inflationsanpassungen und teilweise aufgrund aperiodischer Effekte, die sich in den nächsten Quartalen ausgleichen dürften
- 5 Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen aufgrund von Timing-Effekten, die sich in den nächsten Quartalen ausgleichen sollten, einmaligen Kosten sowie höheren laufenden IT-Ausgaben, die in Zukunft zu Effizienzsteigerungen führen werden
- 6 Reorganisationsaufwand auf 0,0 EUR gesenkt, da TRIUVA und Rockspring nun vollständig integriert sind
- 7 EBITDA stieg um 13,6% ggü. dem Vorjahr was auf weiterhin laufende Transaktionsaktivitäten für unsere Kunden zurückzuführen ist

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

Tsd. EUR	3M 2020	3M 2019	Veränderung
<b>EBITDA</b>	<b>29.625</b>	<b>26.067</b>	<b>13,6%</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	-8.787	-11.586	-24,2%
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>20.837</b>	<b>14.481</b>	<b>43,9%</b>
Finanzerträge	554	413	34,2%
Finanzaufwendungen	-1.667	-1.449	15,0%
Währungsergebnis	566	428	32,3%
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>20.291</b>	<b>13.873</b>	<b>46,3%</b>
Ertragsteuern	-9.028	-1.672	439,8%
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>11.263</b>	<b>12.201</b>	<b>-7,7%</b>
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) in EUR	0,12	0,13	-7,7%
<b>VOM PERIODENÜBERSCHUSS ENTFALLEN AUF:</b>			
Gesellschafter des Mutterunternehmens	10.475	12.201	-14,1%
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	788	0	/
	<b>11.263</b>	<b>12.201</b>	<b>-7,7%</b>

### Highlights

- 1 Die Amortisierung von Fondsverwalterverträgen ist wegen außerplanmäßiger Abschreibungen im letzten Jahr gesunken, da dies eine geringere Berechnungsbasis für das GJ 2020 zur Folge hatte; Weitere Informationen finden Sie auf Seite 10 unserer FY 2018 Results Presentation.
- 2 Die Ertragssteuern stiegen aufgrund aperiodischer Zahlungen im ersten Quartal deutlich an; Die Steuerquote sollte sich über das Jahr normalisieren
- 3 Periodenüberschuss um 7,7% ggü. dem Vorjahr gesunken, aber nur aufgrund der hohen aperiodischen Steuervorauszahlungen, EBT um 46,3% gegenüber dem Vorjahr gestiegen

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

## 6. Gesamtergebnisrechnung

Tsd. EUR	3M 2020	3M 2019
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>11.263</b>	<b>12.201</b>
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-7.676	8.170
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne Umgliederung in das Periodenergebnis		
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	1.042	128
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-6.634</b>	<b>8.298</b>
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>4.628</b>	<b>20.499</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:		
Gesellschafter des Mutterunternehmens	3.898	20.499
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	729	0
	<b>4.628</b>	<b>20.499</b>

## 7. Herleitung operatives Ergebnis

Tsd. EUR	3M 2020	3M 2019
<b>EBITDA</b>	<b>29.625</b>	<b>26.067</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	-8.787	-11.586
<b>EBIT</b>	<b>20.837</b>	<b>14.481</b>
Finanzerträge/-aufwendungen	-1.113	-1.036
Währungsergebnis	566	428
<b>EBT</b>	<b>20.291</b>	<b>13.873</b>
Abschreibungen Fondsverwalterverträge <sup>1</sup>	<b>1</b> 4.952	7.815
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	0	1.078
Reorganisationsergebnis	<b>2</b> 0	1.804
Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung	-2.302	-616
Investitionen in die Zukunft	<b>3</b> 1.716	0
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>24.656</b>	<b>23.954</b>

### Highlights

- 1** Abschreibungen Fondsverwalterverträge sind wegen außerplanmäßiger Abschreibungen im letzten Jahr gesunken, da dies eine geringere Berechnungsbasis für das GJ 2020 zur Folge hatte
- 2** Reorganisationsaufwand auf 0,0 EUR gesenkt, da TRIUVA und Rockspring nun vollständig integriert sind
- 3** Investitionen in die Zukunft beziehen sich auf Implementierungskosten für neue Technologien, die in der Vergangenheit kapitalisiert wurden

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

## 8. Konzernbilanz (I)

### Aktiva

Tsd. EUR		31.03.2020	31.12.2020
<b>A.</b>	<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
	Geschäfts- und Firmenwert	207.853	210.292
	Sonstige immaterielle Vermögenswerte	125.727	131.895
	Software	11.157	10.326
	Nutzungsrechte	24.107	24.988
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.835	1.835
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.810	6.056
	Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	46.701	69.035
	Beteiligungen	526.551	525.716
	Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	28.447	28.276
	Latente Steuern	20.086	17.305
	<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>998.274</b>	<b>1.025.724</b>
<b>B.</b>	<b>Kurzfristiges Vermögen</b>		
	Vorräte	111.035	113.208
	Wertpapiere	1.011	1.011
	Kurzfristige Steueransprüche	17.393	17.318
	Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	378.397	380.735
	Bankguthaben und Kassenbestand	457.770	449.084
	<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>965.605</b>	<b>961.356</b>
	<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.963.879</b>	<b>1.987.080</b>

### Highlights

- 1 Rückgang durch Rückführung von Eigenkapital, da der Ausstieg aus Wohnmodul kurz- bis mittelfristig geplant ist

## 9. Konzernbilanz (II)

### Passiva

Tsd. EUR	31.03.2020	31.12.2019
<b>A. Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	90.635	91.060
Kapitalrücklage	147.561	155.222
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz <span style="color: red; font-weight: bold;">1</span>	-12.384	-4.818
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	-3.459	-3.459
Neubewertungsrücklage gemäß IRFS 9	79.710	78.721
Konzernbilanzgewinn	899.636	889.160
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	30.731	30.359
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.232.934</b>	<b>1.236.750</b>
<b>B. Schulden</b>		
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Latente Steuerschulden	112,543	112,178
Pensionsverpflichtungen	27,385	27,564
Schuldscheindarlehen	300,000	300,000
Langfristige Verbindlichkeiten	21,370	25,094
Leasingverbindlichkeiten	15,583	15,841
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>476,880</b>	<b>480,677</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Kurzfristige Bankdarlehen	93.264	93.194
Sonstige Rückstellungen	8.265	9.254
Kurzfristige Verbindlichkeiten	101.646	101.186
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	8.721	9.328
Steuerschulden	42.169	56.692
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>254.065</b>	<b>269.653</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.963.879</b>	<b>1.987.080</b>

### Highlights

- 1 Währungsumrechnungseffekte stiegen aufgrund des Rückgangs des GBP/EUR Wechselkurses in 3M 2020

## 10. Prognose für 2020

### Überblick über die Prognose für 2020

	Vorherige Prognose zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2019	Angepasste Prognose für GJ 2020
Assets under Management (organisches Wachstum)	Wachstum von 3,5 - 4,5 Mrd. EUR	Wachstum von 2,0 - 3,5 Mrd. EUR
Operatives Ergebnis	120,0 - 140,0 Mio. EUR	100,0 - 140,0 Mio. EUR

#### Annahmen für die angepasste Prognose:

Die **Prognose für das operative Ergebnis** für das GJ 2020 wurde auf 100,0 bis 140,0 Mio. EUR (zuvor 120,0 bis 140,0 Mio. EUR) erweitert, um die Unsicherheiten über die Auswirkungen von Covid-19 auf die europäischen Immobilien-Investmentmärkte während des gesamten GJ 2020 widerzuspiegeln.

PATRIZIA erwartet nun **Verwaltungsgebühren** für Asset- und Portfolio Management Dienstleistungen i.H.v. von 190,0 Mio. EUR bis 200,0 Mio. EUR (zuvor 195,0 - 205,0 Mio. EUR)

Das Unternehmen rechnet nun mit einem Rückgang auf dem Transaktionsmarkt nach 3M 2020 und einer wesentlichen Erholung der Transaktionsaktivität frühestens am Ende von 9M 2020. Folglich werden nun **Transaktionsgebühren** zwischen 30,0 Mio. EUR und 40,0 Mio. EUR (zuvor 56,0 - 66,0 Mio. EUR) auf der Grundlage eines unterzeichneten Transaktionsvolumens von 3,5 - 5,5 Mrd. EUR (zuvor 7,0 - 8,0 Mrd. EUR) erwartet.

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 Mio. EUR bis 110,0 Mio. EUR im GJ 2020 (zuvor 85,0 - 100,0 Mio. EUR) ausgeweitet, um die Unsicherheiten über die Auswirkungen von Covid-19 auf die europäischen Immobilien-Investmentmärkte im gesamten GJ 2020, aber auch die anhaltende Flucht in hochwertige Vermögenswerte zu reflektieren, die zu höheren als den früher erwarteten Performance-Fees auf Core / Core+ AUM führen könnten, wiederzuspiegeln.

Die **Gebühreneinnahmen insgesamt** werden nun voraussichtlich zwischen 300,0 Mio. EUR und 350,0 Mio. EUR betragen (zuvor 336,0 - 371,0 Mio. EUR). Darüber hinaus wurde die Prognose für die **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestandes und aus Co-Investments** auf 20,0 Mio. EUR (zuvor 7,0 Mio. EUR) aufgrund höherer Visibilität auf Erträge aus Co-Investments in den folgenden Quartalen erhöht.

**Nettoaufwandsposten**, vor allem bestehend aus Personal- und Sachkosten, prognostiziert PATRIZIA nun in einer Bandbreite zwischen 210,0 Mio. EUR und 220,0 Mio. EUR. (zuvor 214,0 bis 229,0 Mio. EUR). Dies bedeutet, dass das Verhältnis der Nettoaufwandsposten zum durchschnittlichen verwalteten Vermögen (Gesamtkostenquote) im Jahr 2020 voraussichtlich zwischen 0,45% und 0,50% liegen wird.

## 11. Ansprechpartner Investor Relations und Finanzkalender



**Karim Bohn**  
CFO  
PATRIZIA AG  
Fuggerstrasse 26  
86150 Augsburg  
Germany



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



**Laura Walz**  
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:** Investor Relations Meldung, Präsentation zum Conference Call, Zwischenmitteilung, Aufzeichnung des Conference Calls
- ◆ **Präsentationen:** Ergebnispräsentation, Unternehmenspräsentation

### 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.

14. Mai 2020, PATRIZIA AG

### Finanzkalender 2020:

- ◆ **14. Mai:** Zwischenmitteilung über die ersten drei Monate 2020
- ◆ **1. Juli:** Hauptversammlung, Augsburg (virtuell)
- ◆ **6. August:** Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2020
- ◆ **12. November:** Zwischenmitteilung über die ersten drei Quartale 2020

## 12. Anhang

# Appendix ►

### Finanzkennzahlen

Tsd. EUR	3M 2020	3M 2019	Veränderung
Umsatzerlöse	66.586	57.742	15,3%
Gesamtleistung	67.099	54.845	22,3%
EBITDA	29.625	26.067	13,6%
EBIT	20.837	14.481	43,9%
EBT	20.291	13.873	46,3%
Operatives Ergebnis <sup>1</sup>	24.656	23.954	2,9%
Periodenüberschuss	11.263	12.201	-7,7%

Tsd. EUR	31.03.2020	31.12.2019	Veränderung
Langfristiges Vermögen	998.274	1.025.724	-2,7%
Kurzfristiges Vermögen	965.605	961.356	0,4%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.202.203	1.206.391	-0,3%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	61,2%	60,7%	0,5 PP
Langfristige Schulden	476.880	480.677	-0,8%
Kurzfristige Schulden	254.065	269.653	-5,8%
Bilanzsumme	1.963.879	1.987.080	-1,2%

<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: 31.03.2020

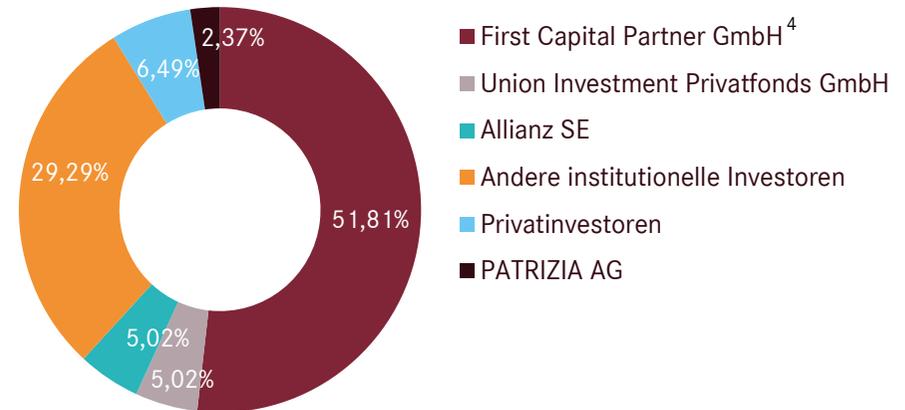
ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 31.03.2020	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 31.03.2020 <sup>1</sup>	90.634.631 Stück
Höchstkurs in 3M 2020 <sup>2</sup>	25,20 EUR
Tiefstkurs in 3M 2020 <sup>2</sup>	16,60 EUR
Schlusskurs vom 31.03.2020 <sup>2</sup>	21,00 EUR
Kursentwicklung 3M 2020 <sup>2</sup>	5,7%
Marktkapitalisierung zum 31.03.2020	1,9 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 3M 2020 <sup>3</sup>	146.589 Stück
Indizes	SDAX, CDAX, MSCI World Small Cap Index und andere

### Kursentwicklung der Aktien der PATRIZIA Stand: 07.05.2020

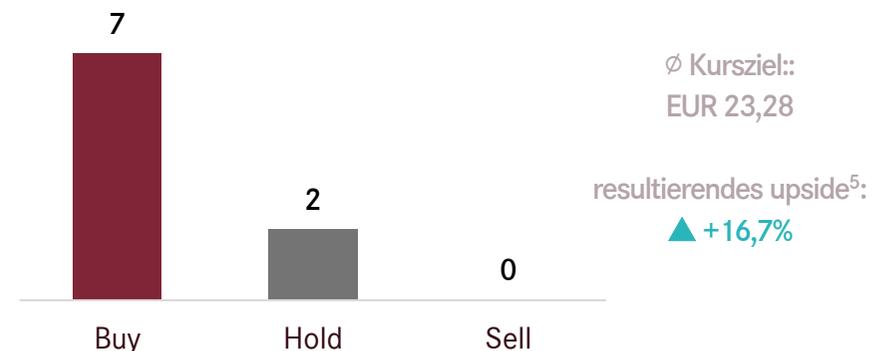


<sup>1</sup> Aufgrund von Aktienrückkäufen in den Jahren 2017 und 2020 sind weniger Aktien in Umlauf als ausgegeben wurden; <sup>2</sup> Xetra-Schlusskurs; <sup>3</sup> Alle deutschen Börsenplätze; <sup>4</sup> First Capital Partner ist CEO Wolfgang Egger zuzurechnen; Quelle: Thomson Reuters, Aktienregister; <sup>5</sup> Basierend auf einem Schlusskurs von 19,94 EUR

### Aktionärsstruktur Stand: 07.05.2020



### Analystenempfehlungen Stand: 07.05.2020



## 11. Anhang

### Eigene Aktien

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR <sup>1</sup>	Gesamtwert in EUR
Stand zum 01.01.2020	1.291.845		21.678.892
Aktienrückkaufprogramm	425.000	19,03	8.086.597
Stand zum 31.03.2020	1.716.845		29.765.489

### Ergebnis je Aktie

Tsd. EUR	3M 2020 bereinigt <sup>2</sup>	3M 2019 bereinigt <sup>2</sup>	3M 2020	3M 2019
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	10.475	13.788	10.475	12.201
Anzahl Aktien <sup>3</sup>	90.634.631	91.059.631	90.634.631	91.059.631
Gewichtete Aktienanzahl <sup>3</sup>	90.917.964	91.059.631	90.917.964	91.059.631
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) in EUR	0,12	0,15	0,12	0,13

<sup>1</sup> Durchschnittskurs pro Aktie in EUR aus mehreren Aktienankäufen | <sup>2</sup> Bereinigt = ohne Reorganisationsaufwand | <sup>3</sup> Ausstehend nach Aktienrückkauf

## 11. Anhang

### Eigenkapitalveränderungsrechnung

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungsumrechnungsdifferenz	Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9	Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens	Eigenkapital nicht-kontrollierender Gesellschafter	Summe
<b>Stand 01.01.2019</b>	91.060	155.222	505	-15.605	0	49.503	862.421	1.143.105	10.682	1.153.788
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern	0	0	0	8.170	0	0	0	8.170	0	8.170
Veränderung im Zuge der Neubewertung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	128	0	128	0	128
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-215	-215
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	12.201	12.201	0	12.201
<b>Stand 31.03.2019</b>	91.060	155.222	505	-7.435	0	49.631	874.622	1.163.604	10.467	1.174.072
<b>Stand 01.01.2020</b>	91.060	155.222	505	-4.818	-3.459	78.721	889.160	1.206.391	30.359	1.236.750
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern	0	0	0	-7.566	0	0	0	-7.566	-110	-7.676
Veränderungen im Zuge der Neubewertung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente	0	0	0	0	0	989	0	989	53	1.042
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-358	-358
Aktienrückkauf	-425	-7.662	0	0	0	0	0	-8.087	0	-8.087
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	10.475	10.475	787	11.262
<b>Stand 31.03.2020</b>	90.635	147.561	505	-12.384	-3.459	79.710	899.636	1.202.203	30.731	1.232.934

## 11. Anhang

### Kapitalflussrechnung (I)

Tsd. EUR	3M 2020	3M 2019 <sup>1</sup>
Periodenüberschuss	11.262	12.201
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	9.028	1.672
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	1.667	1.449
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-554	-413
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen	-19.805	-21.834
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	-2.302	-617
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	-5	0
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Nutzungsrechte, Software und Sachanlagen	8.787	11.586
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-231
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	2.280	17.532
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	14.798	-26.138
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8.635	-12.745
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	18.931	2.560
Gezahlte Zinsen	-302	-140
Erhaltene Zinsen	1.175	424
Ertragsteuerzahlungen	-20.947	-7.796
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>15.377</b>	<b>-22.489</b>

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

## 11. Anhang

### Kapitalflussrechnung (II)

Tsd. EUR	3M 2020	3M 2019 <sup>1</sup>
Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-1.896	-849
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	5	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	3.073
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-3
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	43.813	18.000
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-568	-794
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	508	205
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-5	0
Einzahlung aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	4.545
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	22.321	0
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen	-57.823	-15
Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen	911	0
<b>Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit</b>	<b>7.265</b>	<b>24.163</b>
Darlehensaufnahmen	101	0
Darlehensstilgungen	-30	0
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-2.546	-2.368
Gezahlte Zinsen	-62	-42
Auszahlungen an nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	-215
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-kontrollierende Gesellschafter	-609	0
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen	-9.000	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-12.145</b>	<b>-2.625</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	10.497	-952
<b>Finanzmittelfonds zum 01.01.</b>	<b>449.084</b>	<b>330.598</b>
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	-1.812	-699
<b>Finanzmittelfonds zum 31.03.</b>	<b>457.770</b>	<b>328.947</b>

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

## 11. Anhang

### Umsatzerlöse

Tsd. EUR	3M 2020	3M 2019	Veränderung
Erlöse aus Management Services	61.485	50.504	21,7%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	2.150	5.584	-61,5%
Mieterlöse	1.969	558	253,2%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	365	684	-46,7%
Sonstige	617	412	49,7%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>66.586</b>	<b>57.742</b>	<b>15,3%</b>

### Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

Tsd. EUR	3M 2020	3M 2019	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen)	45.736	44.082	3,8%
Transaktionsgebühren	14.958	6.016	148,6%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen, ohne operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9))	791	406	95,0%
<b>Erlöse aus Management Services</b>	<b>61.485</b>	<b>50.504</b>	<b>21,7%</b>
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Erträgen aus Beteiligungen)	2.360	2.353	0,3%
Leistungsabhängige Gebühren (in Erträgen aus Beteiligungen)	16.571	18.254	-9,2%
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>80.416</b>	<b>71.111</b>	<b>13,1%</b>

## 11. Anhang

### Herleitung Gesamtleistung

Tsd. EUR	3M 2020	3M 2019	Veränderung
Umsatzerlöse	66.586	57.742	15,3%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	231	-100,0%
Bestandsveränderungen	-1.545	-5.047	-69,4%
Sonstige betriebliche Erträge	2.057	1.919	7,2%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>67.099</b>	<b>54.845</b>	<b>22,3%</b>

### Herleitung EBITDA

Tsd. EUR	3M 2020	3M 2019	Veränderung
Gesamtleistung	67.099	54.845	22,3%
Materialaufwand	-702	-729	-3,7%
Aufwand für bezogene Leistungen	-5.115	-3.263	56,7%
Personalaufwand	-34.101	-31.439	8,5%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.322	-13.377	29,5%
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-38	0	/
Erträge aus Beteiligungen	19.805	21.834	-9,3%
<b>EBITDAR</b>	<b>29.625</b>	<b>27.871</b>	<b>6,3%</b>
Reorganisationsergebnis	0	-1.804	-100,0%
<b>EBITDA</b>	<b>29.625</b>	<b>26.067</b>	<b>13,6%</b>

## 11. Anhang

### Herleitung Personalaufwand

Tsd. EUR	3M 2020	3M 2019	Veränderung
Fixgehälter	18.412	17.687	4,1%
Variable Gehälter	8.412	6.799	23,7%
Sozialabgaben	4.918	4.468	10,1%
Vertriebsprovisionen	255	536	-52,5%
Effekt langfristige variable Vergütung <sup>1</sup>	308	625	-50,7%
Sonstige	1.796	1.324	35,6%
<b>Gesamt</b>	<b>34.101</b>	<b>31.439</b>	<b>8,5%</b>

### Herleitung sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. EUR	3M 2020	3M 2019	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	3.462	4.812	-28,0%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	4.877	2.803	74,0%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	598	595	0,6%
Sonstige Steuern	328	8	4.006,8%
KFZ- und Reisekosten	1.318	1.483	-11,1%
Werbekosten	865	662	30,6%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	1.832	791	131,7%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	1.741	949	83,4%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	156	411	-62,1%
Kosten für Management Services	25	127	-80,4%
Freistellungen/Erstattungen	15	0	/
Sonstige	2.105	736	186,1%
<b>Gesamt</b>	<b>17.322</b>	<b>13.377</b>	<b>29,5%</b>

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

## 11. Anhang

### Herleitung Beteiligungsergebnis

Tsd. EUR	3M 2020	3M 2019	Veränderung
Dawonia GmbH	19.736	21.413	-7,8%
Harald-Portfolio	0	214	-100,0%
Co-Investments in Großbritannien (Aviomore und Citruz)	0	207	-100,0%
TRIUVA	65	0	/
Sonstige	3	4	-3,8%
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>19.805</b>	<b>21.834</b>	<b>-9,3%</b>
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	0	0,0%
<b>Gesamt</b>	<b>19.805</b>	<b>21.834</b>	<b>-9,3%</b>

### Herleitung Periodenüberschuss

Tsd. EUR	3M 2020	3M 2019	Veränderung
<b>EBITDA</b>	<b>29.625</b>	<b>26.067</b>	<b>13,6%</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	-8.787	-11.586	-24,2%
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>20.837</b>	<b>14.481</b>	<b>43,9%</b>
Finanzerträge	554	413	34,2%
Finanzaufwendungen	-1.667	-1.449	15,0%
Währungsergebnis	566	428	32,3%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-546</b>	<b>-608</b>	<b>-10,1%</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>20.291</b>	<b>13.873</b>	<b>46,3%</b>
Ertragsteuern	-9.028	-1.672	439,8%
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>11.263</b>	<b>12.201</b>	<b>-7,7%</b>

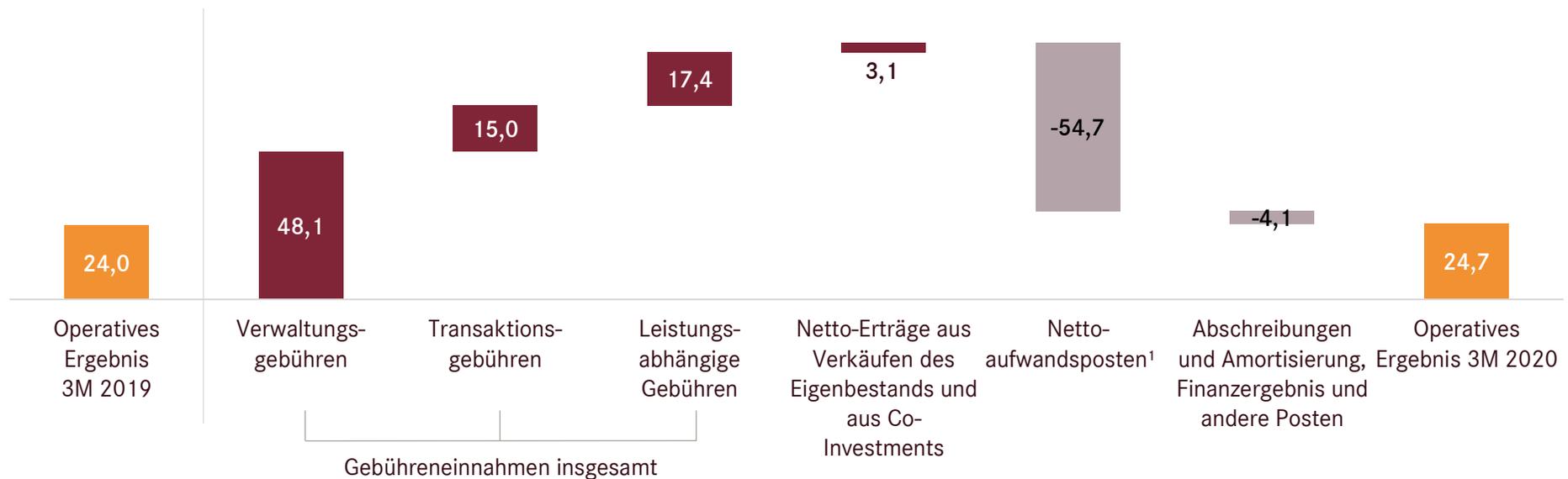
<sup>1</sup> Insbesondere Fondsverwalterverträge, die im Zuge der Akquisitionen der letzten Jahre übergegangen sind

# 11. Anhang

## Detaillierte Herleitung der Key Performance Indicators

### Zusammensetzung des operativen Ergebnisses 3M 2020 (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).



<sup>1</sup> Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 2,1 Mio. EUR; exklusive 1,7 Mio. EUR nicht aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in zukünftige Technologien

Die **Verwaltungsgebühren** in Höhe von 48,1 Mio. EUR lassen sich überwiegend aus der Position „Erlöse aus Management Services“ ableiten, die 45,7 Mio. EUR Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) enthält. Hinzu kommt der Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen für Dawonia in Höhe von 2,4 Mio. EUR, welcher in den „Erträgen aus Beteiligungen“ enthalten ist (siehe auch S. 25 und S. 28). Die **Transaktionsgebühren** in Höhe von 15,0 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 17,4 Mio. EUR teils aus den „Erlösen aus Management Services“ und teils aus den „Erträgen aus Beteiligungen“ abgeleitet. In den ersten drei Monaten 2020 war die Verteilung wie folgt (siehe auch S. 25 und S. 28): 0,8 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) und 16,6 Mio. EUR leistungsabhängiger Gesellschafterbeitrag, welcher in den „Erträgen aus Beteiligungen“ enthalten ist. Diese drei Arten von Gebühren ergeben die **Gebühreneinnahmen insgesamt** in Höhe von 80,4 Mio. EUR.

**Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** in Höhe von 3,1 Mio. EUR setzen sich aus folgenden Positionen zusammen: „Verkaufserlöse aus Principal Investments“ von 2,1 Mio. EUR (S. 25) ergänzt um „Bestandveränderungen“ von -1,5 Mio. EUR und „Materialaufwand“ von -0,7 Mio. EUR (S. 10); darüber hinaus fließen „Mieterlöse“ von 2,0 Mio. EUR sowie „Umsatzerlöse aus Nebenkosten“ von 0,4 Mio. EUR (S. 25) in die Berechnung mit ein und bringen die Summe damit auf 2,3 Mio. EUR. Das Co-Investment-Ergebnis trägt weitere 0,8 Mio. EUR bei und entspricht den verbleibenden „Erträgen aus Beteiligungen“ (S. 28).

In den **Nettoaufwandsposten** in Höhe von -54,7 Mio. EUR sind der „Personalaufwand“ in Höhe von -34,1 Mio. EUR sowie „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von -17,3 Mio. EUR enthalten (S. 10); darüber hinaus „Aufwand für bezogene Leistungen“ in Höhe von -5,1 Mio. EUR sowie „Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten“ in Höhe von -0,4 Mio. EUR (S. 10). Gegenläufige Ertragspositionen setzen sich aus „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ in Höhe von 2,1 Mio. EUR (S. 10) und sonstigen Umsatzerlösen von 0,6 Mio. EUR zusammen (S. 25). Zudem werden aus der Position „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen“ (S. 11) -2,6 Mio. EUR aus der Abschreibung der Nutzungsrechte aufwandserhöhend berücksichtigt, wohingegen nicht-aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in zukünftige Technologien in Höhe von 1,7 Mio. EUR ausgenommen werden.

**Abschreibungen und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten** in Höhe von -4,1 Mio. EUR beinhalten die „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen“ in Höhe von -8,8 Mio. EUR (S. 11) abzüglich von Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge von 5,0 Mio. EUR (S. 13) sowie Abschreibungen auf Nutzungsrechte von 2,6 Mio. EUR. „Finanzerträge“ von 0,6 Mio. EUR und „Finanzaufwendungen“ von -1,7 Mio. EUR (S. 28) fließen ebenfalls in diese Position mit ein. Schließlich wird auch der „Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung“ in Höhe von -1,7 Mio. EUR (S. 13) an dieser Stelle berücksichtigt.

## 11. Anhang

### Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

#### PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

Tsd. EUR	31.03.2020	31.12.2019	Veränderung
Bilanzsumme	1.963.879	1.987.080	-1,2%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.202.203	1.206.391	-0,3%
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>61,2%</b>	<b>60,7%</b>	<b>0,5 PP</b>
<b>Bankguthaben und Kassenbestand</b>	<b>457.770</b>	<b>449.084</b>	<b>1,9%</b>
+ Termingelder	141.197	185.000	-23,7%
+ Wertpapiere	1.000	1.000	0,0%
- Bankdarlehen	-93.264	-93.194	0,1%
- Schuldscheindarlehen	-300.000	-300.000	0,0%
<b>= Nettoliquidität (+)/Nettoverschuldung (-)</b>	<b>206.702</b>	<b>241.891</b>	<b>-14,5%</b>
<b>Netto-Eigenkapitalquote<sup>1</sup></b>	<b>76,5%</b>	<b>75,7%</b>	<b>0,8 PP</b>

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Tsd. EUR	31.03.2020	31.12.2019	Veränderung
Vorräte	111.035	113.208	-1,9%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.835	1.835	0,0%
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>112.870</b>	<b>115.043</b>	<b>-1,9%</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

Tsd. EUR	31.03.2020	31.12.2019	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	300.000	300.000	0,0%
Kurzfristige Bankdarlehen	93.264	93.194	0,1%
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>393.264</b>	<b>393.194</b>	<b>0,0%</b>

### Liquidität

Tsd. EUR	31.03.2020	31.12.2019
Bankguthaben und Kassenbestand	457.770	449.084
Termingelder	141.197	185.000
Wertpapiere	1.000	1.000
<b>Liquidität</b>	<b>599.967</b>	<b>635.084</b>
- Regulatorische Reserve KVGs	-23.490	-22.266
- Transaktionsbezogene Verbindlichkeiten und nicht verfügbare Liquidität	-5.290	-5.469
- Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-2.470	-388
<b>= Verfügbare Liquidität</b>	<b>568.716</b>	<b>606.961</b>