



***NEXT NOW***



**DELIVERING  
PERFORMANCE**

IN REAL ASSETS  
INVESTMENT MANAGEMENT  
3M 2022 Zwischenmitteilung

# Inhalt

1	Highlights & Ertragslage.....	2
2	Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs) .....	3
3	Kapitalallokation.....	6
4	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	7
5	Gesamtergebnisrechnung.....	9
6	Konzernbilanz .....	10
7	Prognose für das Geschäftsjahr 2022.....	13
8	Versicherung der gesetzlichen Vertreter .....	14
9	Die PATRIZIA Aktie .....	15
10	Nachtragsbericht.....	17
11	Anhang.....	17

# 1 Highlights & Ertragslage

PATRIZIA ist ein führender Partner für weltweite Investments in Real Assets und eines der führenden unabhängigen Immobilien-Investmenthäuser in Europa. Zum Kundenkreis zählen institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren, unter anderem Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, USA und Asien.

Trotz eines ungünstigen geopolitischen Umfelds und deutlich gestiegener Marktunsicherheiten in den ersten drei Monaten des Jahres 2022 konnte PATRIZIA dank ihrer diversifizierten und starken Real-Asset-Plattform robuste Finanzergebnisse erzielen. Die erstmalige Konsolidierung des Infrastruktur-Investmentmanagers Whitehelm Capital half PATRIZIA, ihre Plattform im ersten Quartal 2022 weiter zu stärken.

Die Assets under Management (AUM) stiegen zum 31. März 2022 um 13,8% gegenüber dem Vorjahresende auf 55,3 Mrd. EUR (31. Dezember 2021: 48,6 Mrd. EUR), was auf den Abschluss der Whitehelm Capital M&A-Transaktion zum 1. Februar 2022, anhaltend positiven Bewertungseffekten auf die AUM sowie höhere abgeschlossene Nettoakquisitionen für den globalen Kundenstamm des Konzerns zurückzuführen ist. Infrastruktur macht nun 12% der AUM von PATRIZIA aus (gegenüber 4% am 31. Dezember 2021) und die geografische Verteilung der AUM hat sich weiter internationalisiert, da 47% der AUM außerhalb Deutschlands investiert sind (gegenüber 40% am 31. Dezember 2021).

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2022 unterzeichnete PATRIZIA für seine globalen Kunden Transaktionen im Wert von 1,1 Mrd. EUR, was einem Anstieg von 16,4 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im gleichen Zeitraum wurden Transaktionen im Wert von 1,3 Mrd. EUR abgeschlossen (+153,8 % gegenüber dem Vorjahr).

Sowohl die Gebühreneinnahmen insgesamt als auch die Ertragsqualität konnten weiter verbessert werden. Strategiekonform stiegen die Verwaltungsgebühren im Jahresvergleich um 7,4% auf 54,7 Mio. EUR. Die leistungsabhängigen Gebühren beliefen sich auf 25,9 Mio. EUR, was einem Anstieg von 2,8% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Die Transaktionsgebühren in Höhe von 2,2 Mio. EUR gingen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 66,3% zurück, da die Mehrzahl der im ersten Quartal 2022 abgeschlossenen Transaktionen für Fonds mit (All-in) Verwaltungsgebührenstrukturen getätigt wurde. Zusammengefasst stiegen die Gebühreneinnahmen insgesamt im Vergleich zum Vorjahr um 0,1% auf 82,8 Mio. EUR.

Die Nettoerträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments stiegen im Jahresvergleich um 99,6% auf 5,0 Mio. EUR, was in erster Linie auf den gewinnbringenden Verkauf eines der letzten verbliebenen Bilanzobjekte in Großbritannien zurückzuführen ist.

Die Nettoaufwandsposten stiegen im Jahresvergleich um 14,8% auf 61,4 Mio. EUR. Der Anstieg resultiert insbesondere aus dem Anstieg des Personalaufwands aufgrund der gestiegenen Mitarbeiterzahl sowie aus Einmaleffekten bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen aufgrund der Konsolidierung von Whitehelm Capital und weiterer strategischer Investitionen.

Das EBITDA belief sich somit auf 26,4 Mio. EUR, was einem Rückgang von 16,8% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

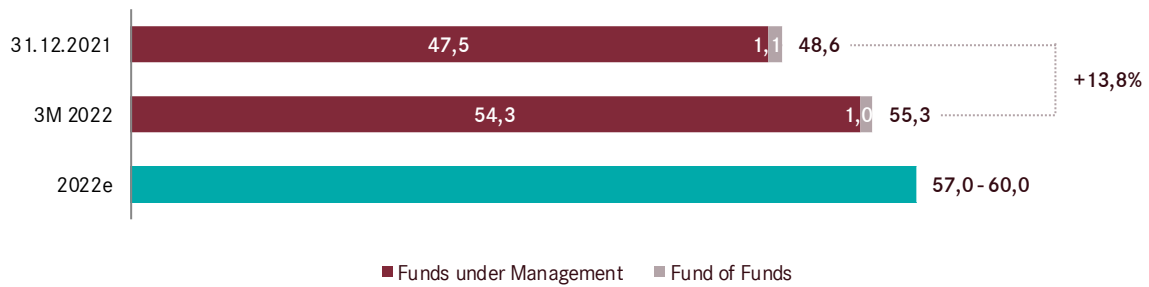
PATRIZIA betreibt ein robustes und profitables Geschäft mit einer starken und soliden Bilanz. Sowohl die Netto-Eigenkapitalquote von 71,5% als auch die verfügbare Liquidität von 496,5 Mio. EUR sind ein Beleg für die starke Positionierung der PATRIZIA. Dies gibt dem Unternehmen die Flexibilität, seinen Wachstumskurs fortzusetzen und dabei auch ein breiteres Produktangebot für ihre Kunden anzubieten. Einerseits strebt PATRIZIA weiteres organisches Wachstum durch Investitionen in das Produktangebot, Technologie und Nachhaltigkeit an. Andererseits bleibt PATRIZIA eine starke Kraft in einer sich konsolidierenden Branche. Das Management prüft kontinuierlich attraktive M&A-Möglichkeiten - ganz im Sinne der mittelfristigen Strategie der PATRIZIA. Die zum 1. Februar 2022 abgeschlossene Übernahme des internationalen Infrastruktur-Investmentmanagers Whitehelm Capital eröffnet neue Chancen, um vom langfristigen Wachstumsmarkt Infrastruktur und Dekarbonisierung zu profitieren.

Aufgrund erhöhter geopolitischer und makroökonomischer Risiken sowie einer strategischen Überprüfung der Technologieinvestitionen hat der Vorstand der PATRIZIA AG vorsorglich die EBITDA Prognose für das Geschäftsjahr 2022 von 120,0 - 145,0 Mio. EUR auf eine Spanne von 100,0 - 120,0 Mio. EUR angepasst. Für weitere Details verweisen wir auf Kapitel 7 dieser Zwischenmitteilung.

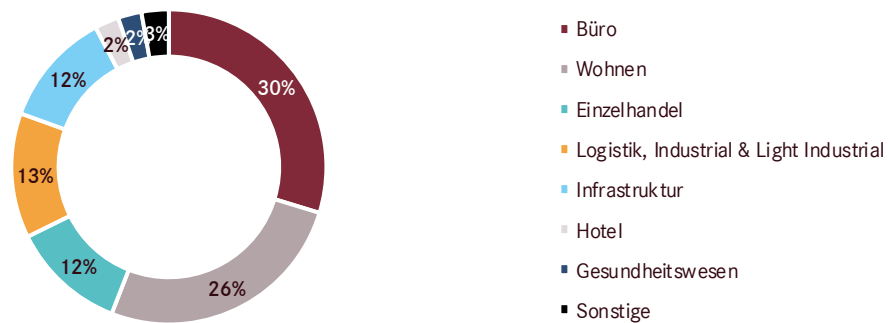
## 2 Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

### 2.1 Assets under Management

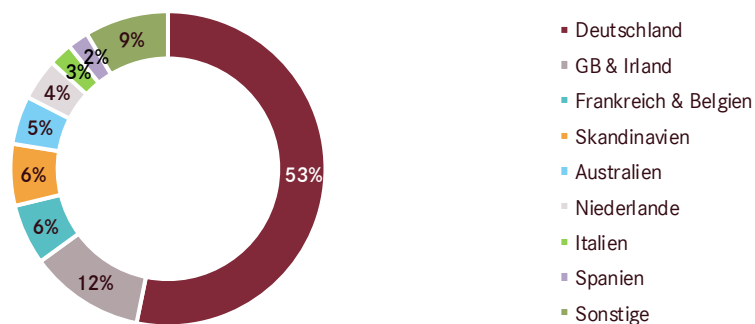
Assets under Management (Mrd. EUR)



Assets under Management zum 31. März 2022 | Sektorale Verteilung



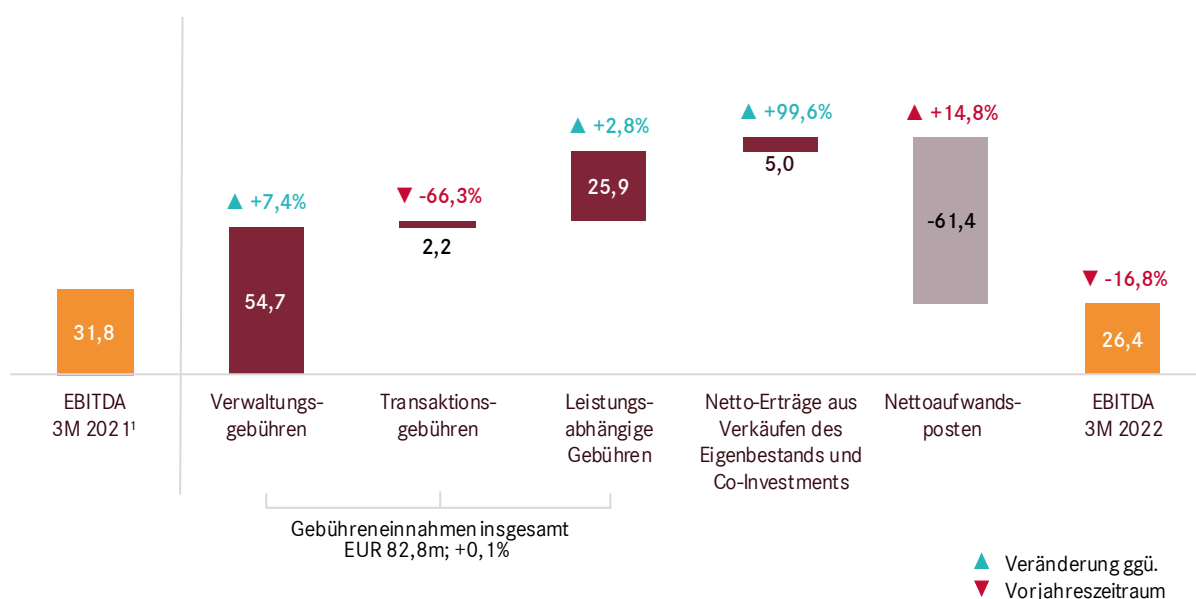
Assets under Management zum 31. März 2022 | Geografische Verteilung



- ◆ AUM stiegen auf 55,3 Mrd. EUR in 3M 2022 im Vergleich zu 48,6 Mrd. EUR zum Jahresende 2021. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Übernahme von Whitehelm Capital, positive Bewertungseffekte und organisches Wachstum zurückzuführen.

## 2.2 EBITDA und EBITDA Marge

### Zusammensetzung EBITDA (Mio. EUR)



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

- ◆ **Verwaltungsgebühren** sind um 7,4% auf 54,7 Mio. EUR gestiegen aufgrund des Wachstums der AUM (3M 2021: 50,9 Mio. EUR).
- ◆ **Transaktionsgebühren** in Höhe von 2,2 Mio. EUR (3M 2021: 6,6 Mio. EUR) gingen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um -66,3% zurück, da die Mehrzahl der im ersten Quartal 2022 abgeschlossenen Transaktionen für Fonds mit (All-in) Verwaltungsgebührenstrukturen getätigt wurde.
- ◆ Die **leistungsabhängigen Gebühren** in Höhe von 25,9 Mio. EUR stiegen durch die erfolgreiche Umsetzung von Investmentstrategien für Kunden um 2,8% (3M 2021: 25,2 Mio. EUR).
- ◆ **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** beliefen sich auf 5,0 Mio. EUR (3M 2021: 2,5 Mio. EUR). **Principal Investments** trugen hierbei insbesondere durch den Verkauf eines der letzten verbliebenen Bilanzobjekte in Großbritannien positiv zum Ergebnis von 4,1 Mio. EUR (3M 2021: 1,3 Mio. EUR) bei. Die **Erlöse aus Co-Investments** betragen 0,9 Mio. EUR (3M 2021: 1,2 Mio. EUR).
- ◆ **Nettoaufwandsposten** stiegen um 14,8% auf -61,4 Mio. EUR (3M 2021: -53,5 Mio. EUR), hauptsächlich durch den Anstieg der Personalaufwendungen im Zusammenhang mit der Erhöhung der Belegschaft sowie Sondereffekten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen aufgrund von strategischen Investitionen. Die erhöhte Anzahl an Mitarbeitern kann im Wesentlichen auf die Übernahme von Whitehelm Capital zurückgeführt werden. Zum Stichtag 31. März 2022 ergaben sich hieraus 71 neue PATRIZIA Mitarbeiter. Ebenfalls im Zusammenhang mit Whitehelm Capital stehen 1,7 Mio. EUR Transaktionskosten, die in die Sondereffekte einfließen.

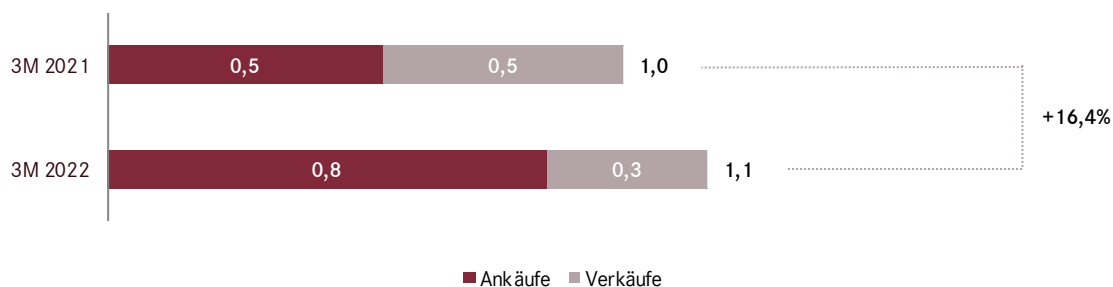
### EBITDA Marge

in %	3M 2022	3M 2021	Veränderung
EBITDA Marge	30,1%	37,3%	-7,2 PP

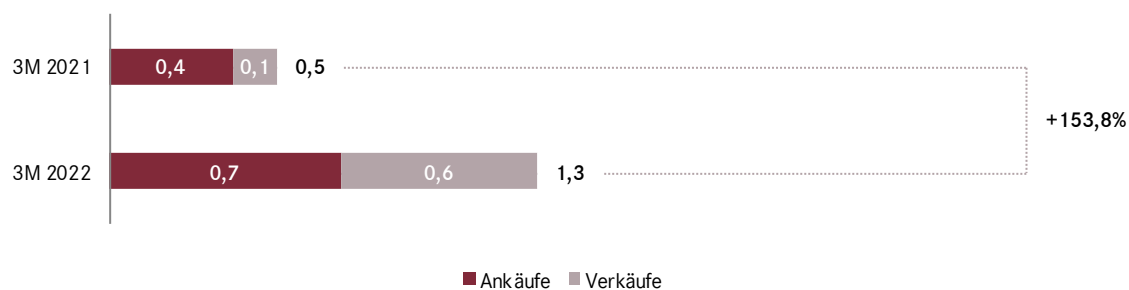
- ◆ Die **EBITDA Marge** vergleicht das EBITDA von 3M mit der Summe aus den Gebühreneinnahmen insgesamt sowie den Netto-Erträgen aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments. Die EBITDA Marge sank im Jahresvergleich um 7,2 Prozentpunkte auf 30,1% (3M 2021: 37,3%) aufgrund von Einmaleffekten und fortgesetzten strategischen Investitionen zur weiteren Diversifizierung und Globalisierung des Unternehmens.

## 2.3 Weitere KPIs

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

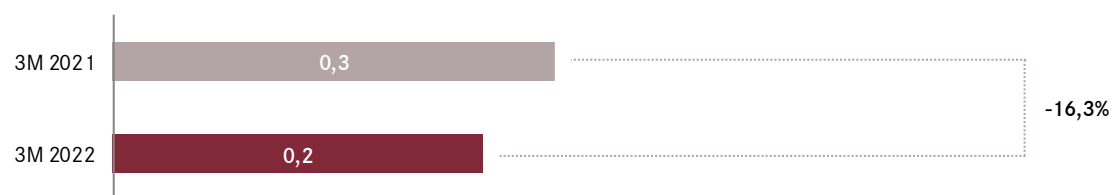


Transaktionsvolumen basierend auf abgeschlossenen („closed“) Transaktionen (Mrd. EUR)



- ◆ Aufgrund der starken PATRIZIA Plattform konnten **erfolgreiche Transaktionen** für nationale und internationale Kunden unterzeichnet, als auch abgeschlossen werden.

Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)



- ◆ Für verschiedene nationale und internationale Real-Asset-Investments wurde in 3M 2022 **neues Eigenkapital** in Höhe von 0,2 Mrd. EUR bei institutionellen und (semi-)professionellen Investoren eingeworben.



## 3 Kapitalallokation

PATRIZIA Kapitalallokation zum 31.03.2022

	Assets under Management Mio. EUR	Investmentkapital (Fair Value) Mio. EUR	Investmentkapital (Anschaffungskosten) Mio. EUR	Beteiligung in %
<b>Drittgeschäft</b>	<b>46.654,7</b>	<b>0,0</b>		
<b>Co-Investments</b>	<b>8.681,9</b>	<b>562,2</b>	<b>96,2</b>	
<b>Immobilien Wohnen</b>	<b>5.553,4</b>	<b>535,1</b>	<b>73,9</b>	
davon Dawonia GmbH	5.296,3	175,5 <sup>1</sup>	51,7	5,1
davon Dawonia Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren		337,4 <sup>1</sup>	0,0	0,1
<b>Immobilien Mischfonds</b>	<b>2.132,4</b>	<b>10,4</b>	<b>9,5</b>	
<b>Immobilien Gewerbe</b>	<b>628,7</b>	<b>15,1</b>	<b>11,5</b>	
<b>Infrastruktur</b>	<b>367,3</b>	<b>1,5</b>	<b>1,3</b>	
<b>Principal Investments</b>	<b>2,3</b>	<b>2,3</b>		
<b>Sonstige Bilanzpositionen</b>		<b>471,5</b> <sup>2</sup>		
<b>Gebundenes Investmentkapital</b>	<b>55.338,9</b>	<b>1.036,0</b>		
Verfügbare Liquidität		496,5		
<b>Gesamtes Investmentkapital</b>	<b>55.338,9</b>	<b>1.532,5</b>		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)		234,0		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)		1.298,5		

<sup>1</sup> Nach Abzug latenter Steuern aus der Bewertung nach IFRS 9

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

- ◆ Mit dem Anteil an der Dawonia GmbH hält die PATRIZIA eine Beteiligung an einem sehr attraktiven Wohnimmobilien-Portfolio. Mit rund 30.000 Wohnungen gehört die Dawonia zu den größten Wohnungsunternehmen in München und im süddeutschen Raum. Seit 80 Jahren plant, entwickelt, baut und verwaltet die Dawonia hochwertige und bezahlbare Wohnungen, für die gerade in den städtischen Wachstumsregionen eine rege Nachfrage besteht. In diesem Marktsegment ist das Unternehmen sehr gut positioniert. Rund 80 Prozent des Wohnungsbestandes sind in den 20 größten Standorten Süddeutschlands konzentriert, also in Ballungsgebieten wie München und Umland, Nürnberg, Erlangen, Regensburg und Würzburg. Die Dawonia ist mittlerweile auch außerhalb von Bayern, beispielsweise in Hessen, aktiv.

Daneben ist die PATRIZIA an der OSCAR Lux Carry S.C.S. (in der Tabelle: Dawonia Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren) beteiligt. Die OSCAR Lux Carry S.C.S. verkörpert einen gesellschaftsrechtlich strukturierten Anspruch auf einen variablen Gewinnanteil der PATRIZIA im Zusammenhang mit dem Dawonia Investment. Vor dem Hintergrund der vertraglichen Regelungen kann sich ab dem Jahr 2023 eine Rückzahlung der Beteiligung ergeben.

## 4 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Tsd. EUR	3M 2022	3M 2021	Veränderung
Umsatzerlöse	80.931	58.835	37,6%
Bestandsveränderungen	-15.873	1.717	< - 1.000,0%
Sonstige betriebliche Erträge	658	526	25,0%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>65.716</b>	<b>61.079</b>	<b>7,6%</b>
Materialaufwand	-340	-516	-34,1%
Aufwand für bezogene Leistungen	-5.728	-5.051	13,4%
Personalaufwand	-39.037	-34.417	13,4%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.880	-14.594	22,5%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-4	177	-102,5%
Ergebnis aus Beteiligungen	23.681	25.133	-5,8%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	353	-100,0%
<b>EBITDAR</b>	<b>26.409</b>	<b>32.164</b>	<b>-17,9%</b>
Erträge aus Reorganisation	0	1	-100,0%
Reorganisationsaufwand	0	-415	-100,0%
<b>EBITDA</b>	<b>26.409</b>	<b>31.750</b>	<b>-16,8%</b>
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-7.685	-8.211	-6,4%
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>18.725</b>	<b>23.539</b>	<b>-20,5%</b>
Finanzerträge	412	531	-22,4%
Finanzaufwendungen	-1.680	-1.480	13,5%
Währungsergebnis	-133	-499	-73,3%
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>17.323</b>	<b>22.090</b>	<b>-21,6%</b>
Ertragsteuern	-4.740	-7.263	-34,7%
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>12.583</b>	<b>14.827</b>	<b>-15,1%</b>
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	11.686	14.319	-18,4%
Davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	897	508	76,7%
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,13	0,16	-17,3%
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,13	0,16	-17,1%



## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

- ◆ Die **Gesamtleistung** erhöhte sich im 3M 2022 Berichtszeitraum um 7,6% auf 65,7 Mio. EUR aufgrund von steigenden **Umsatzerlösen**. In den Umsatzerlösen ist der Verkauf des Objekts Trocoll House (Principal Investment) in Großbritannien in Höhe von 17,9 Mio. EUR ausgewiesen, welcher teilweise gegenläufig durch die **Bestandsveränderung** in Höhe von 15,9 Mio. EUR einen positiven Nettoeffekt in der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 2,0 Mio. EUR ergibt.
- ◆ Der **Aufwand für bezogene Leistungen** umfasst insbesondere den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds, für die die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. In dieser Position werden zudem Transaktionskosten ausgewiesen, die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiterbelastet werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stiegen die Aufwendungen für bezogene Leistungen im 3M 2022 Berichtszeitraum um 13,4% von 5,1 Mio. EUR auf 5,7 Mio. EUR.
- ◆ Der **Personalaufwand** belief sich im 3M 2022 Berichtszeitraum auf 39,0 Mio. EUR (3M 2021: 34,4 Mio. EUR; +13,4%). Der Anstieg ist auf die höhere Anzahl von Vollzeitbeschäftigten im Konzern zurückzuführen (1.024 FTE zum 31. März 2022 gegenüber 888 FTE zum 31. März 2021). Die erhöhte Anzahl an Mitarbeitern kann im Wesentlichen auf die Übernahme von Whitehelm Capital zurückgeführt werden. Zum Stichtag 31. März 2022 ergaben sich hieraus 69 zusätzliche FTE.
- ◆ Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen im 3M 2022 Berichtszeitraum von 14,6 Mio. EUR auf 17,9 Mio. EUR (22,5%). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf einmalige Transaktionskosten für das Closing in Bezug auf Whitehelm Capital in Höhe von 1,7 Mio. EUR zurückzuführen.
- ◆ Das **Ergebnis aus Beteiligungen** verblieb insbesondere durch leistungsabhängige Gebühren aus dem Co-Investment Dawonia auf einem stabilen Niveau.
- ◆ Die laufenden **Zu-/ Abschreibungen** reduzierten sich um 6,4% auf 7,7 Mio. EUR (3M 2021: 8,2 Mio. EUR) aufgrund von außerplanmäßigen Abschreibungen zum Ende des Geschäftsjahres 2021 sowie bereits ausgelaufenen Fondsverwalterverträge im abgelaufenen Geschäftsjahr.
- ◆ Das **Finanzergebnis** (das Ergebnis aus Finanzerträgen, Finanzaufwendungen und dem Währungsergebnis) ist auf Vorjahresniveau und ermittelt sich im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen für das Schuldscheindarlehen sowie realisierte und nicht-realisierte Wechselkurseffekte.
- ◆ Die **Ertragsteuern** reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum insbesondere durch die im Vorjahr auftretenden aperiodischen Effekte um 34,7% auf 4,7 Mio. EUR (3M 2021: 7,3 Mio. EUR). Die Position errechnet sich aus der Einkommensteuer für das laufende Jahr, der Einkommensteuer für das Vorjahr sowie einer Erstattung latenter Steuern.
- ◆ Der **Periodenüberschuss** sank im Berichtszeitraum 3M 2022 um 15,1% von 14,8 Mio. EUR auf 12,6 Mio. EUR.

## 5 Gesamtergebnisrechnung

Tsd. EUR	3M 2022	3M 2021
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>12.583</b>	<b>14.827</b>
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-701	8.470
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne Umgliederung in das Periodenergebnis		
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	589	140
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-111</b>	<b>8.609</b>
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>12.472</b>	<b>23.436</b>
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	11.487	22.785
Davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	985	652

## 6 Konzernbilanz

### Aktiva

Tsd. EUR	31.03.2022	31.12.2021
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>		
Geschäfts- oder Firmenwert	357.425	216.444
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	145.888	91.742
Software	13.685	14.204
Nutzungsrechte	32.061	33.770
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.838	1.838
Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.681	9.736
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	27.717	23.747
Beteiligungen	635.818	633.976
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	33.815	33.914
Latente Steuern	9.049	7.774
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>1.266.977</b>	<b>1.067.145</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	157.502	169.796
Wertpapiere	11	15.752
Kurzfristige Steueransprüche	29.373	28.448
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	363.160	439.056
Bankguthaben und Kassenbestand	366.440	341.260
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>916.486</b>	<b>994.312</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.183.463</b>	<b>2.061.457</b>

- ◆ Der Zugang im **Geschäfts- oder Firmenwert** beinhaltet den aus der Übernahme von Whitehelm Capital entstandenen derivativen Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 141,6 Mio. EUR. Die Hauptgründe, die zu dem Erwerb führten, liegen in dem Ausbau von Geschäftsfeldern & Produkten, der Präsenz in neuen geographischen Märkten, zukünftigen Ertragsaussichten sowie Synergiepotentialen. Die korrespondierende Kaufpreisallokation ist zum Zeitpunkt der Veröffentlichung als vorläufig einzustufen und wird gemäß IFRS 3 im Rahmen des Bewertungszeitraums (measurement period) finalisiert. Der Kaufpreis setzt sich aus Cash-Zahlungen, Übertragung von eigenen Aktien sowie einer Earn-Out Verbindlichkeit zusammen.
- ◆ **Sonstige immaterielle Vermögenswerte** erhöhten sich um 59,0% von 91,7 Mio. EUR auf 145,9 Mio. EUR zum 31. März 2022. Im Rahmen der Kaufpreisallokation für Whitehelm Capital wurden stille Reserven der Fondsverwalterverträge in Höhe von 55,1 Mio. EUR aufgedeckt. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge in Höhe von 3,6 Mio. EUR vorgenommen.
- ◆ Die Erhöhung der **Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen** ergibt sich aus der neuen Beteiligung German Residential Fund IV in Höhe von 19,0 Mio. EUR. Gegenläufig erfolgte bei dem PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS eine Ausschüttung in Höhe von 7,6 Mio. EUR sowie eine Kapitalrückführung von 7,6 Mio. EUR.
- ◆ **Vorräte** reduzierten sich zum 31. März 2022 um 7,2% von 169,8 Mio. EUR auf 157,5 Mio. EUR, hauptsächlich aufgrund des strategiekonformen und gewinnbringenden Verkaufs eines der letzten verbliebenen Bilanzobjekte in Großbritannien.
- ◆ **Wertpapiere** reduzierten sich im Berichtszeitraum um 99,9% aufgrund des Verkaufs der temporär gehaltenen Anteile an dem Fonds PATRIZIA Gewerbe-Immobilien Deutschland IV.
- ◆ **Kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte** reduzierten sich zum 31. März 2022 um 17,3% von 439,1 Mio. EUR auf 363,2 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund der Reduzierung der Termingelder in Höhe von 40,0 Mio. EUR sowie Rückzahlungen von Darlehensforderungen in Höhe von 38,5 Mio. EUR.
- ◆ **Bankguthaben und Kassenbestand** erhöhte sich im Berichtszeitraum um 7,4% von 341,3 Mio. EUR auf 366,4 Mio. EUR. Die Entwicklung der Position Bankguthaben und Kassenbestand ist der Kapitalflussrechnung im Anhang zu entnehmen.

## Passiva

Tsd. EUR	31.03.2022	31.12.2021
<b>A. Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	88.795	88.620
Kapitalrücklage	93.837	89.831
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	1.639	2.317
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	99	99
Neubewertungen nach IRFS 9	180.196	179.716
Konzernbilanzgewinn	933.406	921.720
Nicht-beherrschende Gesellschafter	36.321	35.694
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.334.798</b>	<b>1.318.503</b>
<b>B. Schulden</b>		
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Latente Steuerschulden	128.068	111.577
Pensionsverpflichtungen	25.347	25.546
Langfristige Schuldscheindarlehen	158.000	158.000
Langfristige Rückstellungen	3.978	3.978
Langfristige Verbindlichkeiten	145.556	28.515
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	23.497	24.862
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>484.446</b>	<b>352.477</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Kurzfristige Bankdarlehen	147.531	171.095
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	76.000	76.000
Sonstige Rückstellungen	8.757	8.213
Kurzfristige Verbindlichkeiten	87.567	97.297
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	9.160	9.505
Steuerschulden	35.203	28.367
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>364.220</b>	<b>390.477</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.183.463</b>	<b>2.061.457</b>

- ◆ Die **Bilanzsumme** des Konzerns erhöhte sich zum 31. März 2022 auf 2,2 Mrd. EUR (31. Dezember 2021: 2,1 Mrd. EUR).
- ◆ Das **Eigenkapital** (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter) stieg geringfügig auf 1,3 Mrd. EUR zum 31. März 2022. Die Netto-Eigenkapitalquote beträgt zum 31. März 2022 71,5% (31. Dezember 2021: 74,6%).
- ◆ Die **langfristigen Verbindlichkeiten** erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Earn-Out Verbindlichkeit im Rahmen der Whitehelm Capital Transaktion in Höhe von 117,6 Mio. EUR.
- ◆ Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten** reduzierten sich im Wesentlichen aufgrund der Verringerung von Personalverbindlichkeiten durch Zahlungen von variablen Gehältern.

**Finanzverbindlichkeiten**

Tsd. EUR	31.03.2022	31.12.2021	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	158.000	158.000	0,0%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	76.000	76.000	0,0%
Kurzfristige Bankdarlehen	147.531	171.095	-13,8%
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>381.531</b>	<b>405.095</b>	<b>-5,8%</b>

- Die **Finanzverbindlichkeiten** des Konzerns reduzierten sich von 405,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2021 auf 381,5 Mio. EUR zum 31. März 2022. Das im Jahr 2017 aufgenommene Schuldscheindarlehen wird zum Teil unter den langfristigen Schuldscheindarlehen (158,0 Mio. EUR) und zum Teil unter den kurzfristigen Schuldscheindarlehen (76,0 Mio. EUR) bilanziert, da eine Tilgung letzteres während des zweiten Quartals 2022 vorgesehen ist. Bei den kurzfristigen Bankdarlehen in Höhe von 147,5 Mio. EUR handelt es sich im Wesentlichen um Zwischenfinanzierungen für von PATRIZIA verwaltete Fonds und temporär gehaltenen Immobilien, welche zur späteren Einbringung in ein Fondsprodukt vorgesehen sind. Der Rückgang der kurzfristigen Bankdarlehen ist auf die Rückführung eines Darlehens zurückzuführen.

**Verfügbare Liquidität**

Tsd. EUR	31.03.2022	31.12.2021
Bankguthaben und Kassenbestand	366.440	341.260
Termingelder	170.838	210.831
<b>Liquidität</b>	<b>537.278</b>	<b>552.090</b>
Regulatorische Reserve KVGs	-37.744	-37.548
Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-3.072	-1.859
<b>Verfügbare Liquidität</b>	<b>496.462</b>	<b>512.683</b>

- PATRIZIA besitzt zum 31. März 2022 eine verfügbare Liquidität von 496,5 Mio. EUR im Vergleich zu 512,7 Mio. EUR zum Jahresende 2021.

## 7 Prognose für das Geschäftsjahr 2022

Nach der Veröffentlichung des PATRIZIA Konzerngeschäftsberichts 2021 im März 2022 haben sowohl die geopolitischen als auch die makroökonomischen Risiken weiter zugenommen. Während PATRIZIA weiterhin über eine gut gefüllte Transaktionspipeline für ihre globalen Kunden verfügt, könnten die zunehmenden Marktunsicherheiten mehr Zeit für die Unterzeichnung und den Abschluss von Transaktionen erfordern und damit indirekt zu Verzögerungen bei der Umwandlung von Pipeline-Potenzial in Transaktionsgebühren führen. Als Vorsichtsmaßnahme hat das Management beschlossen, die Erwartung für die **Transaktionsgebühren** für das Geschäftsjahr 2022 von 50,0 - 55,0 Mio. EUR auf 30,0 - 38,0 Mio. EUR zu senken. Andererseits sieht das Management nach einem starken Start in das Jahr Potenzial für die Realisierung von weiteren **leistungsabhängigen Gebühren** im Geschäftsjahr 2022 und erhöht die Prognose von 50,0 - 60,0 Mio. EUR auf 55,0 - 65,0 Mio. EUR. Die **Verwaltungsgebühren** erwartet das Management unverändert bei 245,0 - 260,0 Mio. EUR.

In der Folge wird die Spanne für die **Gebühreneinnahmen insgesamt** von 345,0 - 375,0 Mio. EUR auf 330,0 - 363,0 Mio. EUR reduziert. Darüber hinaus wird die Prognose für die **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** von 2,0 - 5,0 Mio. EUR auf 5,0 - 7,0 Mio. EUR angehoben, was auf den bereits in 3M 2022 erzielten Umsatzbeitrag zurückzuführen ist.

Vor den oben genannten Hintergründen hat das Management begonnen, nach Möglichkeiten zu suchen, die Kostenbasis des Konzerns mittelfristig weiter zu verbessern. Unter anderem hat das Management vor kurzem eine strategische Überprüfung der Technologieinvestitionen eingeleitet, um Projekte zu identifizieren, die ein angemessenes mittelfristiges Profitabilitätsprofil aufweisen. PATRIZIA wird ausgewählte Projekte kurzfristig beenden, während sie bei der Bewertung von Projekten, die fortgeführt werden, eine konservative Haltung einnimmt.

Infolge der Projektabbrüche passt das Management die Prognose für die **Nettoaufwandsposten** von 227,0 - 235,0 Mio. EUR auf 235,0 - 250,0 Mio. EUR an.

Die Prognose für das **EBITDA** im Geschäftsjahr 2022 wird daher von 120,0 - 145,0 Mio. EUR auf 100,0 - 120,0 Mio. EUR angepasst.

Darüber hinaus erwartet das Management eine außerordentliche Abschreibung auf ausgewählte Technologieinvestitionen im Laufe des Jahres 2022, deren endgültiger Betrag noch nicht feststeht.

Als Vorsichtsmaßnahme hat das Management beschlossen eine außerordentliche Abschreibung von 12,0 Mio. EUR zu berücksichtigen und die Erwartungen für **EBIT** und **EBT** für das Geschäftsjahr 2022 zu senken, womit sich die **EBIT-Prognosespanne** für das Geschäftsjahr 2022 auf 49,5 - 69,5 Mio. EUR (von 81,5 - 106,5 Mio. EUR) und die **EBT-Prognosespanne** auf 46,2 - 66,2 Mio. EUR (von 78,2 - 103,2 Mio. EUR) reduziert. Die Abschreibung hat jedoch keinen Einfluss auf die finanziellen Leistungsindikatoren AUM, EBITDA und EBITDA-Marge.

### Prognose für das Geschäftsjahr 2022

Mio. EUR	2021 <sup>1</sup>	3M 2022	Bandbreite Prognose 2022		Bisherige Bandbreite Prognose 2022	
			min	max	min	max
Verwaltungsgebühren	209,1	54,7	245,0	260,0	245,0	260,0
Transaktionsgebühren	51,4	2,2	30,0	38,0	50,0	55,0
Leistungsabhängige Gebühren	81,9	25,9	55,0	65,0	50,0	60,0
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>342,4</b>	<b>82,8</b>	<b>330,0</b>	<b>363,0</b>	<b>345,0</b>	<b>375,0</b>
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments	11,4	5,0	5,0	7,0	2,0	5,0
Nettoaufwandsposten	-224,9	-61,4	-235,0	-250,0	-227,0	-235,0
<b>EBITDA</b>	<b>128,9</b>	<b>26,4</b>	<b>100,0</b>	<b>120,0</b>	<b>120,0</b>	<b>145,0</b>
EBIT	93,3	18,7	49,5	69,5	81,5	106,5
EBT	87,7	17,3	46,2	66,2	78,2	103,2

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

Mrd. EUR	2021	3M 2022	min	max	min	max
<b>Assets under Management</b>	<b>48,6</b>	<b>55,3</b>	<b>57,0</b>	<b>60,0</b>	<b>57,0</b>	<b>60,0</b>
<b>EBITDA Marge</b>	<b>36,5%</b>	<b>30,1%</b>	<b>29,9%</b>	<b>32,4%</b>	<b>34,6%</b>	<b>38,2%</b>

# 8 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## der PATRIZIA AG (Konzern)

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und die Lage des Konzerns so dargestellt ist, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild bezüglich der Geschäftsentwicklung und Positionierung des Konzerns vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Augsburg, den 11. Mai 2022

Der Vorstand



**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender,  
CEO



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



**Alexander Betz**  
Mitglied des Vorstands,  
CDO



**Christoph Glaser**  
Mitglied des Vorstands,  
CFO



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



**Anne Kavanagh**  
Mitglied des Vorstands,  
CIO



**Simon Woolf**  
Mitglied des Vorstands,  
CHRO



## 9 Die PATRIZIA Aktie

### PATRIZIA Aktie

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 31.03.2022	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 31.03.2022 <sup>1</sup>	88.795.237 Stück
Eigene Aktien zum 31.03.2022	3.556.239 Stück
Höchstkurs in 3M 2022 <sup>2</sup>	20,95 EUR
Tiefstkurs in 3M 2022 <sup>2</sup>	15,58 EUR
Schlusskurs vom 31.03.2022 <sup>2</sup>	17,06 EUR
Kursentwicklung 3M 2022 <sup>2</sup>	-16,8%
Marktkapitalisierung zum 31.03.2022	1,6 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 3M 2022 <sup>3</sup>	54.110 Stück
Indizes	SDAX, MSCI World Small Cap Index and others (CDAX, Classic All Share, DAX International Mid 100, DAXsector Financial Services, DAXsubsector Real Estate, Solactive DIMAX Deutschland, Prime All Share, S&P GIVI Global Index, S&P Global BMI, S&P Intrinsic Value Weighted Global Index, S&P Low Beta Global Index)

<sup>1</sup> Im Vergleich zu den ausgegebenen Aktien reduzierte Aktienanzahl aufgrund erfolgter Rückkäufe

<sup>2</sup> Xetra-Schlusskurse

<sup>3</sup> Alle deutschen Börsenplätze

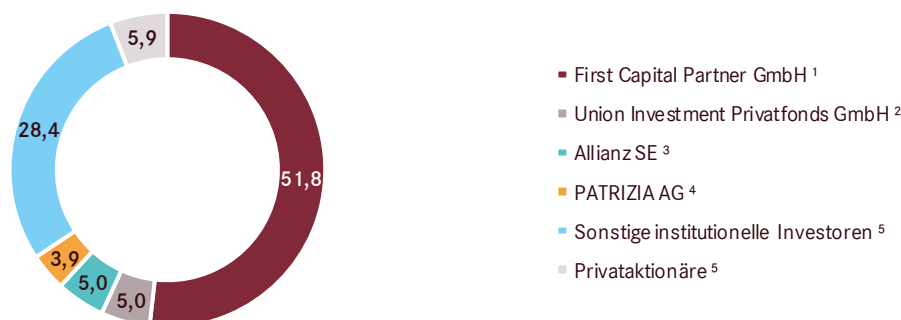
### Eigene Aktien

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR <sup>1</sup>	Gesamtwert in EUR
<b>Stand zum 01.01.2022</b>	<b>3.731.301</b>		<b>73.102.645</b>
Aktienrückkaufprogramm	655.914	18,05	11.839.248
Verkauf und Übertragung von Aktien	830.976	19,30	16.037.837
<b>Stand zum 31.03.2022<sup>2</sup></b>	<b>3.556.239</b>		<b>68.904.056</b>

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

<sup>2</sup> Der Gesamtwert der eigenen Aktien ermittelt sich aus der Aufsummierung aller Aktienrückkaufprogramme bis zum jetzigen Stichtag, abzüglich sämtlicher Veräußerungen von eigenen Aktien im Rahmen der Kaufpreiszahlungen von M&A-Transaktionen

### PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 31. März 2022 | nach Aktionärsgruppen | Angabe in %



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

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

<sup>3</sup> Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 14. Dezember 2020

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

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

Kursentwicklung der PATRIZIA AG Aktie | Stand: 31.03.2022



Analystenempfehlungen | Stand: 31.03.2022



<sup>1</sup> Basierend auf einem Schlusskurs von 17,06 EUR

Ergebnis je Aktie

Tsd. EUR	3M 2022 bereinigt <sup>1</sup>	3M 2021 bereinigt <sup>1</sup>	3M 2022	3M 2021
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	11.686	14.733	11.686	14.319
Anzahl Aktien <sup>2</sup>	88.795.237	89.682.931	88.795.237	89.682.931
Gewichtete Aktienanzahl unverwässert <sup>2</sup>	88.915.310	90.113.827	88.915.310	90.113.827
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR</b>	<b>0,13</b>	<b>0,16</b>	<b>0,13</b>	<b>0,16</b>
Gewichtete Aktienanzahl verwässert <sup>3</sup>	88.915.310	90.368.023	88.915.310	90.368.023
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR<sup>3</sup></b>	<b>0,13</b>	<b>0,16</b>	<b>0,13</b>	<b>0,16</b>

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

<sup>2</sup> Ausstehend nach Aktienrückkauf

<sup>3</sup> Aktienbasierte Vergütung, sofern durch neue Aktien bedient

## 10 Nachtragsbericht

Im Rahmen einer strategischen Überprüfung der Technologieinvestitionen des Konzerns hat der Vorstand nach Ende des Berichtszeitraums entschieden, bestimmte Projekte fortzuführen oder einzustellen. Während bei der Bewertung der fortzuführenden Projekte eine konservative Haltung eingenommen wird, kann sich die Bewertung der eingestellten Projekte im laufenden Geschäftsjahr negativ auf das EBT auswirken.

## 11 Anhang

### Umsatzerlöse und Ertragslage

Tsd. EUR	3M 2022	3M 2021	Veränderung
Umsatzerlöse	80.931	58.835	37,6%
Gesamtleistung	65.716	61.079	7,6%
EBITDA	26.409	31.750	-16,8%
EBIT	18.725	23.539	-20,5%
EBT	17.323	22.090	-21,6%
Konzernjahresüberschuss	12.583	14.827	-15,1%

### Vermögens- und Kapitalstruktur

Tsd. EUR	31.03.2022	31.12.2021	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.266.977	1.067.145	18,7%
Kurzfristiges Vermögen	916.486	994.312	-7,8%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.298.477	1.282.809	1,2%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	59,5%	62,2%	-2,8 PP
Nettoeigenkapitalquote	71,5%	74,6%	-3,1 PP
Langfristige Schulden	484.446	352.477	37,4%
Kurzfristige Schulden	364.220	390.477	-6,7%
Bilanzsumme	2.183.463	2.061.457	5,9%

### Detaillierte Herleitung des EBITDA

Tsd. EUR	3M 2022	Tabelle im aktuellen Bericht
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	52.311	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	2.353	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
<b>Verwaltungsgebühren</b>	<b>54.664</b>	
<b>Transaktionsgebühren</b>	<b>2.227</b>	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	5.505	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	20.408	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
<b>Leistungsabhängige Gebühren</b>	<b>25.913</b>	
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>82.804</b>	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verkaufserlöse aus Principal Investments	17.927	Umsatzerlöse
Bestandsveränderungen	-15.873	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Materialaufwand	-340	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Mieterlöse	2.334	Umsatzerlöse
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	22	Umsatzerlöse
<b>Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands</b>	<b>4.071</b>	
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Verbleibendes Ergebnis aus Beteiligungen	921	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung & Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
<b>Co-Investment Ergebnis</b>	<b>921</b>	
<b>Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments</b>	<b>4.991</b>	
Personalaufwand	-39.037	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.880	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwand für bezogene Leistungen	-5.728	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige betriebliche Erträge	658	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Umsatzerlöse	605	Umsatzerlöse
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-4	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
<b>Nettoaufwandsposten</b>	<b>-61.385</b>	
<b>EBITDA</b>	<b>26.409</b>	

## Eigenkapitalveränderungsrechnung

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungs-umrechnungs-differenz	Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19	Neubewertungs-rücklage gemäß IFRS 9	Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens	Eigenkapital nicht-beherrschende Gesellschafter	Summe
<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>89.683</b>	<b>129.751</b>	<b>505</b>	<b>-7.944</b>	<b>-5.457</b>	<b>130.196</b>	<b>900.507</b>	<b>1.237.240</b>	<b>32.265</b>	<b>1.269.505</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	14.319	14.319	508	14.827
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	8.326	0	140	0	8.466	144	8.609
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.326</b>	<b>0</b>	<b>140</b>	<b>14.319</b>	<b>22.785</b>	<b>652</b>	<b>23.436</b>
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-274	-274
<b>Stand 31.03.2021</b>	<b>89.683</b>	<b>129.751</b>	<b>505</b>	<b>382</b>	<b>-5.457</b>	<b>130.335</b>	<b>914.826</b>	<b>1.260.025</b>	<b>32.643</b>	<b>1.292.668</b>
<b>Stand 01.01.2022</b>	<b>88.620</b>	<b>89.831</b>	<b>505</b>	<b>2.317</b>	<b>99</b>	<b>179.716</b>	<b>921.720</b>	<b>1.282.809</b>	<b>35.694</b>	<b>1.318.503</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	11.686	11.686	897	12.583
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-679	0	480	0	-199	87	-111
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-679</b>	<b>0</b>	<b>480</b>	<b>11.686</b>	<b>11.487</b>	<b>985</b>	<b>12.472</b>
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-358	-358
Aktienrückkauf	-656	-11.201	0	0	0	0	0	-11.857	0	-11.857
Aktienverkauf	831	15.207	0	0	0	0	0	16.038	0	16.038
<b>Stand 31.03.2022</b>	<b>88.795</b>	<b>93.837</b>	<b>505</b>	<b>1.639</b>	<b>99</b>	<b>180.196</b>	<b>933.406</b>	<b>1.298.477</b>	<b>36.321</b>	<b>1.334.798</b>

## Kapitalflussrechnung (I)

Tsd. EUR	3M 2022	3M 2021
Konzernjahresüberschuss	12.583	14.827
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	4.740	7.263
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	1.680	1.480
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-412	-531
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen	-23.681	-25.133
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	-353
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	433	-1.691
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	7.685	8.211
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	3.495	1.336
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	17.531	16.015
Ein- und Auszahlungen aus temporär konsolidierten Investment-Objekten (Vorräte) und deren Finanzierung (Darlehen) für Posten mit großer Umschlagshäufigkeit, großen Beträgen und kurzen Laufzeiten	21	-263
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-16.525	-21.869
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	22.761	24.322
Gezahlte Zinsen	-694	-201
Erhaltene Zinsen	652	640
Ertragsteuerzahlungen	-5.217	-8.298
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>25.052</b>	<b>15.755</b>

## Kapitalflussrechnung (II)

Tsd. EUR	3M 2022	3M 2021
Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-1.002	-1.355
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	1	0
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	0	-40.547
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	55.589	0
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-2.726	-1.864
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	0	487
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-19.031	-10
Einzahlungen aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	7.575	0
Einzahlung aus Veräußerung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	7.575	0
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-9	-855
Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen	39.019	5.500
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-45.220	0
<b>Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit</b>	<b>41.771</b>	<b>-38.644</b>
Darlehensstilgungen	-27.450	-5.750
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-2.643	-2.732
Gezahlte Zinsen	-79	-12
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-beherrschende Gesellschafter	-274	-274
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen	-10.818	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-41.264</b>	<b>-8.768</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	25.560	-31.658
<b>Finanzmittelfonds zum 01.01.</b>	<b>341.260</b>	<b>495.454</b>
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	-379	2.543
<b>Finanzmittelfonds zum 31.03.</b>	<b>366.440</b>	<b>466.339</b>



**Umsatzerlöse**

Tsd. EUR	3M 2022	3M 2021	Veränderung
Erlöse aus Management Services	60.043	58.406	2,8%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	17.927	-28	> 1.000,0%
Mieterlöse	2.334	3	> 1.000,0%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	22	160	-86,0%
Sonstige	605	294	105,6%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>80.931</b>	<b>58.835</b>	<b>37,6%</b>

**Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt**

Tsd. EUR	3M 2022	3M 2021 <sup>1</sup>	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	52.311	48.545	7,8%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	5.505	3.244	69,7%
Transaktionsgebühren	2.227	6.617	-66,3%
<b>Erlöse aus Management Services</b>	<b>60.043</b>	<b>58.406</b>	<b>2,8%</b>
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	20.408	21.969	-7,1%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	2.353	2.353	0,0%
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>82.804</b>	<b>82.728</b>	<b>0,1%</b>

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

**Herleitung Gesamtleistung**

Tsd. EUR	3M 2022	3M 2021	Veränderung
Umsatzerlöse	80.931	58.835	37,6%
Bestandsveränderungen	-15.873	1.717	-1.024,3%
Sonstige betriebliche Erträge	658	526	25,0%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>65.716</b>	<b>61.079</b>	<b>7,6%</b>

**Herleitung EBITDA**

Tsd. EUR	3M 2022	3M 2021	Veränderung
Gesamtleistung	65.716	61.079	7,6%
Materialaufwand	-340	-516	-34,1%
Aufwand für bezogene Leistungen	-5.728	-5.051	13,4%
Personalaufwand	-39.037	-34.417	13,4%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.880	-14.594	22,5%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-4	177	-102,5%
Ergebnis aus Beteiligungen	23.681	25.133	-5,8%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	353	-100,0%
<b>EBITDAR</b>	<b>26.409</b>	<b>32.164</b>	<b>-17,9%</b>
Reorganisationsergebnis	0	-414	-100,0%
<b>EBITDA</b>	<b>26.409</b>	<b>31.750</b>	<b>-16,8%</b>

**Personalaufwand**

Tsd. EUR	3M 2022	3M 2021	Veränderung
Fixgehälter	23.618	20.762	13,8%
Variable Gehälter	9.102	8.705	4,6%
Sozialabgaben	6.028	5.128	17,5%
Effekt langfristige variable Vergütung <sup>1</sup>	-736	-1.071	-31,3%
Sonstige	1.025	894	14,7%
<b>Gesamt</b>	<b>39.037</b>	<b>34.417</b>	<b>13,4%</b>

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

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Tsd. EUR	3M 2022	3M 2021	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	5.719	3.269	74,9%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	4.596	4.388	4,7%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	866	926	-6,5%
Sonstige Steuern	96	201	-52,1%
KFZ- und Reisekosten	1.008	781	29,1%
Werbekosten	705	730	-3,4%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	1.501	1.149	30,6%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	1.131	1.743	-35,1%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	337	80	321,4%
Kosten für Management Services	577	15	>1.000,0%
Freistellungen/Erstattungen	1	9	-93,2%
Spenden	7	3	125,0%
Sonstige	1.336	1.299	2,9%
<b>Gesamt</b>	<b>17.880</b>	<b>14.594</b>	<b>22,5%</b>

**Beteiligungsergebnis**

Tsd. EUR	3M 2022	3M 2021	Veränderung
Dawonia GmbH	23.567	25.128	-6,2%
Sonstige	115	5	>1.000,0%
<b>Ergebnis aus Beteiligungen</b>	<b>23.681</b>	<b>25.133</b>	<b>-5,8%</b>
<b>Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>0</b>	<b>353</b>	<b>-100,0%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>23.681</b>	<b>25.486</b>	<b>-7,1%</b>

**Herleitung Konzernjahresüberschuss**

Tsd. EUR	3M 2022	3M 2021	Veränderung
<b>EBITDA</b>	<b>26.409</b>	<b>31.750</b>	<b>-16,8%</b>
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-7.685	-8.211	-6,4%
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>18.725</b>	<b>23.539</b>	<b>-20,5%</b>
Finanzerträge	412	531	-22,4%
Finanzaufwendungen	-1.680	-1.480	13,5%
Währungsergebnis	-133	-499	-73,3%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.401</b>	<b>-1.449</b>	<b>-3,3%</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>17.323</b>	<b>22.090</b>	<b>-21,6%</b>
Ertragsteuern	-4.740	-7.263	-34,7%
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>12.583</b>	<b>14.827</b>	<b>-15,1%</b>

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

**PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick**

Tsd. EUR	31.03.2022	31.12.2021	Veränderung
Bilanzsumme	2.183.463	2.061.457	5,9%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.298.477	1.282.809	1,2%
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>59,5%</b>	<b>62,2%</b>	<b>-2,8 PP</b>
Bankguthaben und Kassenbestand	366.440	341.260	7,4%
+ Termingelder	170.838	210.831	-19,0%
- Bankdarlehen	-147.531	-171.095	-13,8%
- Schuldscheindarlehen	-234.000	-234.000	0,0%
= Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)	155.747	146.995	6,0%
<b>Netto-Eigenkapitalquote<sup>1</sup></b>	<b>71,5%</b>	<b>74,6%</b>	<b>-3,1 PP</b>

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

## **Ansprechpartner Investor Relations und Finanzkalender**



**CHRISTOPH GLASER**  
Member of the  
Management Board | CFO

PATRIZIA AG  
Fuggerstrasse 26  
86150 Augsburg, Germany



**MARTIN PRAUM**  
Senior Managing Director  
Head of Investor Relations & Group Reporting

T +49 69 643505-1114  
M +49 151 19685445  
investor.relations@patrizia.ag



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

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



**SEBASTIAN WEIS**  
Associate Director | Investor Relations

T +49 69 643505-1138  
M +49 151 72904116  
investor.relations@patrizia.ag

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

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

### **Finanzkalender 2022:**

- ◆ **12. Mai:** 3M 2022 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **01. Juni:** 2022 Hauptversammlung, Augsburg (virtuell)
- ◆ **12. August:** 2022 Halbjahresfinanzbericht mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **10. November:** 9M 2022 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

### **Disclaimer**

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

12 Mai 2022, PATRIZIA AG