

# PATRIZIA

## 9M 2024 Zwischenmitteilung

# Inhalt

1	Highlights & Ertragslage.....	3
2	Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs) .....	4
3	Kapitalallokation.....	9
4	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	10
5	Konzernbilanz .....	13
6	Prognose für das Geschäftsjahr 2024.....	16
7	Versicherung der gesetzlichen Vertreter .....	17
8	Die PATRIZIA Aktie .....	18
9	Nachtragsbericht.....	20
10	Appendix .....	21

# 1 Highlights & Ertragslage

PATRIZIA ist ein führender unabhängiger europäischer Real Asset Investment Manager. Das Kerngeschäft des Unternehmens ist die Verwaltung von Real Assets. Es bietet mehr als 500 institutionellen und 7.000 semiprofessionellen oder privaten Anlegern ein umfassendes Produktportfolio aus privaten und börsennotierten Eigenkapitalfonds, Private-Debt-Fonds und Dachfondsprodukten, die den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungszielen und Risikostilen entsprechen.

Die Finanzergebnisse von PATRIZIA in den ersten neun Monaten 2024 spiegeln das weiterhin gedämpfte Marktumfeld wider, in dem PATRIZIA tätig ist. Darüber hinaus wirkten sich temporäre negative Konsolidierungseffekte und Sondereffekte auf das 9M 2024 Ergebnis aus und überschatteten die positiven Effekte der eingeleiteten und umgesetzten Kostensenkungsmaßnahmen. Dennoch gibt es weiterhin Anzeichen für eine Verbesserung der Marktstimmung.

Das von Kunden eingeworbene Eigenkapital für zukünftige Investitionen in Real Assets stieg um 168,0% auf 0,7 Mrd. EUR (9M 2023: 0,3 Mrd. EUR). Während die unterzeichneten Transaktionen immer noch unter dem Vorjahresniveau lagen (-21,6% ggü. Vorjahr), konnte PATRIZIA in den ersten neun Monaten des Jahres 2024 im Auftrag Ihrer Kunden Transaktionen im Wert von fast 2,2 Mrd. EUR (+2,5% ggü. Vorjahr) abschließen, davon 1,3 Mrd. EUR für Ankäufe und 0,9 Mrd. EUR für Verkäufe.

Die Assets under Management (AUM) verringerten sich nur moderat um 2,3% auf 55,9 Mrd. EUR (31. Dezember 2023: 57,3 Mrd. EUR), was hauptsächlich auf negative Bewertungseffekte in Höhe von 1,1 Mrd. EUR (oder -1,9%) in 9M 2024 zurückzuführen ist, welche nicht vollständig durch abgeschlossene Ankäufe für Kunden ausgeglichen werden konnten, die die Entwicklung der AUM mit einem positiven Nettoeffekt von 0,4 Mrd. EUR unterstützten.

Die Verwaltungsgebühren sanken auf 171,6 Mio. EUR (9M 2023: 187,7 Mio. EUR; -8,6%) aufgrund von Bewertungseffekten, niedrigeren Verwaltungsgebühren aus Projektentwicklungen für Kunden und dem Wegfall von Gebühren für die Fremdkapitalstrukturierungen für Kunden, die die Verwaltungsgebühren im Vergleichszeitraum unterstützten. Die Transaktionsgebühren blieben mit 8,9 Mio. EUR stabil (9M 2023: 8,8 Mio. EUR). Die leistungsabhängigen Gebühren beliefen sich auf 18,2 Mio. EUR (9M 2023: 31,7 Mio. EUR; -42,6%), was auf niedrigere jährliche Carry-Zahlungen und die geringere Anzahl an Verkäufen für Kunden zurückzuführen ist. Infolgedessen sanken die Gebühreneinnahmen insgesamt um 13,0% auf 198,7 Mio. EUR (9M 2023: 228,3 Mio. EUR).

Die Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments beliefen sich auf -4,9 Mio. EUR (9M 2023: 4,4 Mio. EUR), was sich im Wesentlichen auf eine Ergebnisfortschreibung einer vorübergehend konsolidierten at-equity-Beteiligung in Höhe von -13,4 Mio. EUR zurückzuführen ist, die voraussichtlich in Q4 2024 entkonsolidiert werden soll. PATRIZIA erwartet daher in Q4 2024 einen positiven Beitrag zum EBITDA aus der Entkonsolidierung.

Die Aufwandsposten verbesserten sich moderat um 2,8% auf -193,6 Mio. EUR (9M 2023: -199,1 Mio. EUR) aufgrund anhaltender Kostendisziplin. Der Personalaufwand als Teil der Aufwandsposten sank auf -124,2 Mio. EUR (9M 2023: -129,6 Mio. EUR; -4,2%) infolge der 2023 umgesetzten Restrukturierungsmaßnahmen und trotz inflationsbedingter Gehaltsanpassungen in H1 2024. Ohne negative Einmaleffekte in Höhe von 5,4 Mio. EUR wären die Aufwandsposten um -5,5% auf 188,1 Mio. EUR gesunken.

Die sonstigen Erträge sanken um -20,3% auf 13,2 Mio. EUR (9M 2023: 16,5 Mio. EUR), leisteten aber dennoch einen wesentlichen Beitrag zum EBITDA der ersten neun Monate des Jahres 2024.

Infolgedessen sank das EBITDA auf 13,4 Mio. EUR (9M 2023: 50,2 Mio. EUR) und die EBITDA Marge auf 6,9% (9M 2023: 21,6%) in den ersten neun Monaten des Jahres 2024.

Die Ergebnisse der Anpassungen des beizulegenden Zeitwerts von vorübergehend konsolidierten Immobilien und die Ertragsteuerzahlungen wirkten sich weiterhin nachträglich negativ auf das Periodenergebnis aus.

Dennoch verfügt PATRIZIA über eine solide Bilanz mit einer Netto-Eigenkapitalquote von über 61% und einer verfügbaren Liquidität von über 120 Mio. EUR. Zusammen mit offenen Eigenkapitalzusagen für Transaktionen von rund 1,7 Mrd. EUR, die für Investitionen in den verwalteten Fonds zur Verfügung stehen, ist PATRIZIA damit in die Lage versetzt, sich bietende Chancen für ihre Kunden zu nutzen.

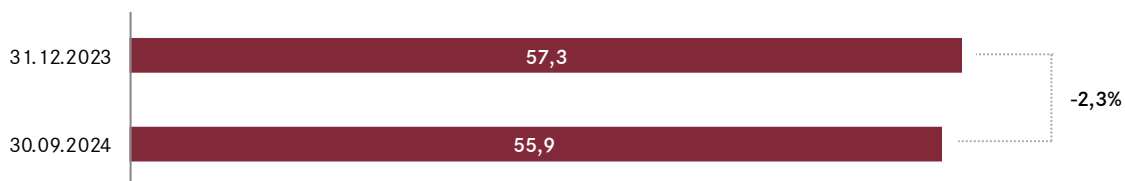
PATRIZIA geht davon aus, dass sich der negative Effekt einer vorübergehend konsolidierten at-equity-Beteiligung, der das EBITDA in 9M 2024 belastet hat, in Q4 2024 weitestgehend auflöst und sich entsprechend positiv auf die Finanzergebnisse von Q4 2024 auswirken wird.

PATRIZIA bestätigt die EBITDA-Prognose für das Geschäftsjahr 2024 in einer Bandbreite von 30,0 - 60,0 Mio. EUR, wobei die Höhe des EBITDA noch vom genauen Zeitpunkt der Gebührenvereinnahmung und möglichen Entkonsolidierungseffekten in Q4 2024 abhängt.

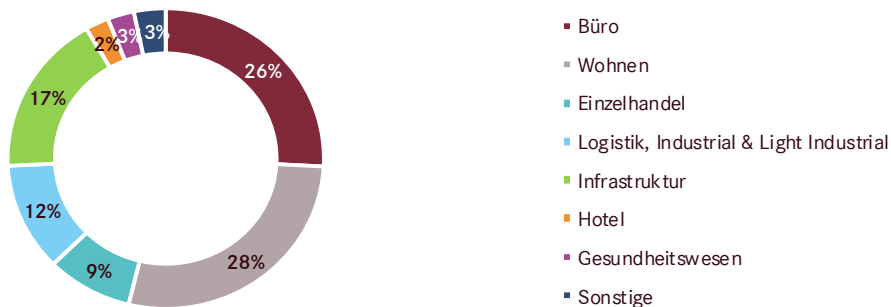
## 2 Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

### 2.1 Assets under Management (AUM)

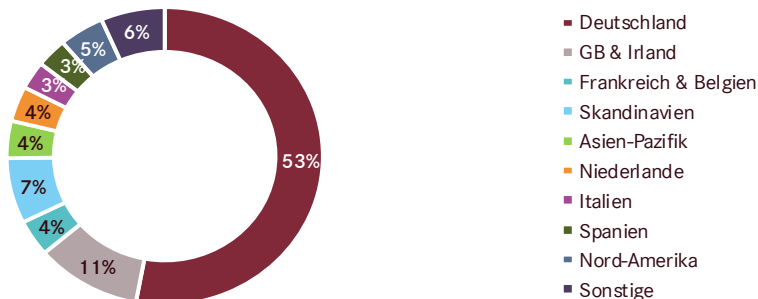
Assets under Management (Mrd. EUR)



Assets under Management zum 30. September 2024 | Sektorale Verteilung



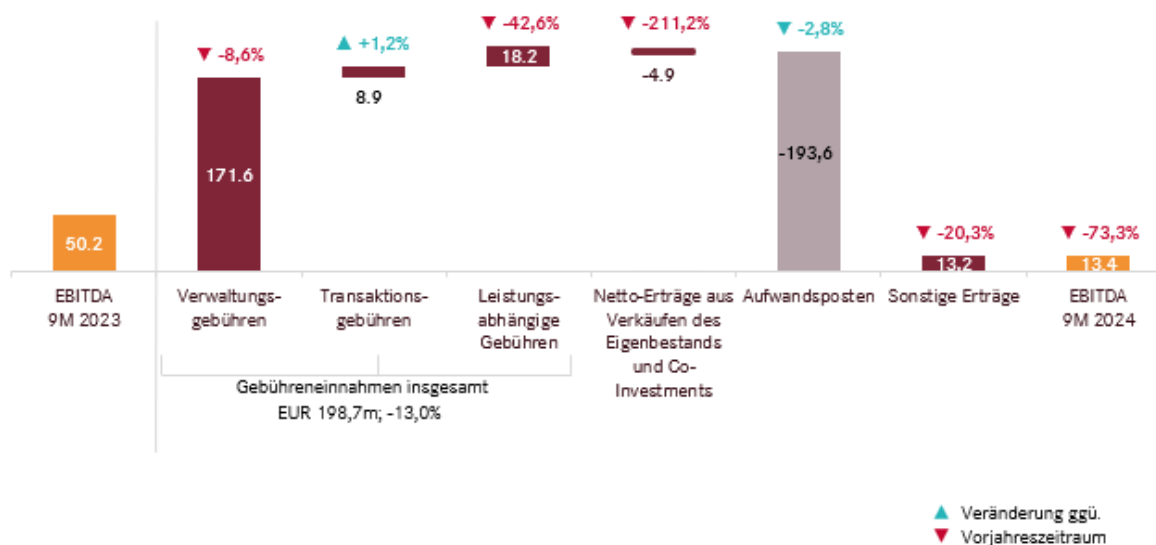
Assets under Management zum 30. September 2024 | Geografische Verteilung



- ♦ Die AUM verzeichneten in den ersten neun Monaten des Jahres 2024 einen leichten Rückgang von 2,3% auf 55,9 Mrd. EUR im Vergleich zu 57,3 Mrd. EUR zum Jahresende 2023, was im Wesentlichen auf Bewertungseffekte zurückzuführen ist.

## 2.2 EBITDA und EBITDA Marge

Zusammensetzung EBITDA (Mio. EUR)



- ◆ **Verwaltungsgebühren** sanken um 8,6% auf 171,6 Mio. EUR (9M 2023: 187,7 Mio. EUR). Geringere Verwaltungsgebühren aus Projektentwicklungen für Kunden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sowie der leichte Rückgang des verwalteten Vermögens aufgrund von Bewertungseffekten als Berechnungsgrundlage für die Verwaltungsgebühren waren ursächlich für diese Entwicklung.
- ◆ Die **Transaktionsgebühren** beliefen sich auf 8,9 Mio. EUR (9M 2023: 8,8 Mio. EUR). Trotz des leichten Anstiegs der Transaktionsgebühren um 1,2%, verblieb das Gesamtniveau aufgrund des anspruchsvollen Marktumfelds auf einem sehr niedrigen Niveau.
- ◆ Die **leistungsabhängigen Gebühren** in Höhe von 18,2 Mio. EUR reduzierten sich um 42,6% (9M 2023: 31,7 Mio. EUR) ebenfalls aufgrund des anspruchsvollen Marktumfelds.
- ◆ **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** beliefen sich auf -4,9 Mio. EUR (9M 2023: 4,4 Mio. EUR). Die **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands** stiegen im Wesentlichen aufgrund der Mieterlöse eines in Q3 2023 erstkonsolidierten Immobilienportfolios um 183,4% auf 5,5 Mio. EUR (9M 2023: 2,0 Mio. EUR). Im Gegensatz dazu beliefen sich die **Erlöse aus Co-Investments** auf -10,5 Mio. EUR (9M 2023: 2,5 Mio. EUR) aufgrund der negativen Ergebnisfortschreibung einer temporär konsolidierten at-equity-bilanzierten Beteiligung in Höhe von -13,4 Mio. EUR.
- ◆ Die **Aufwandsposten** reduzierten sich um 2,8% auf 193,6 Mio. EUR (9M 2023: 199,1 Mio. EUR). Der Rückgang spiegelt den allgemeinen Fortschritt des Kostensenkungsprogramms sowie den geringeren Personalbestand wider. Im Berichtszeitraum wurde darüber hinaus negative Einmaleffekte in Höhe von EUR 3,7 Mio. EUR aufgrund eines potenziellen Schadenersatzes resultierend aus einer steuerlich bedingten Strafe eines von der PATRIZIA verwalteten Fonds sowie der ergebniswirksamen Anpassung einer Erstkonsolidierung von 1,8 Mio. EUR im sonstigen betrieblichen Aufwand erfasst.
- ◆ Der Rückgang der **sonstigen Erträge** auf 13,2 Mio. EUR (9M 2023: 16,5 EUR) erklärt sich im Wesentlichen durch die Auflösung einer Steuerrückstellung in der Vergleichsperiode.
- ◆ Das **EBITDA** erreichte aufgrund der beschriebenen Effekte insgesamt 13,4 Mio. EUR in den ersten neun Monaten des Jahres 2024 nach 50,2 Mio. EUR in der Vergleichsperiode.

**EBITDA Marge**

in %	9M 2024	9M 2023	Veränderung
EBITDA Marge	6,9%	21,6%	-14,6 PP

- ◆ Die **EBITDA Marge** vergleicht das EBITDA mit der Summe aus den Gebühreneinnahmen insgesamt sowie den Netto-Erträgen aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments. Die EBITDA Marge reduzierte sich im Jahresvergleich um 14,6 Prozentpunkte auf 6,9% (9M 2023: 21,6%) aufgrund von reduzierten Gebühreneinnahmen insgesamt und der negativen Erlöse aus Co-Investments, wobei dieser Rückgang nicht durch entsprechende Aufwandsreduktionen kompensiert werden konnte.

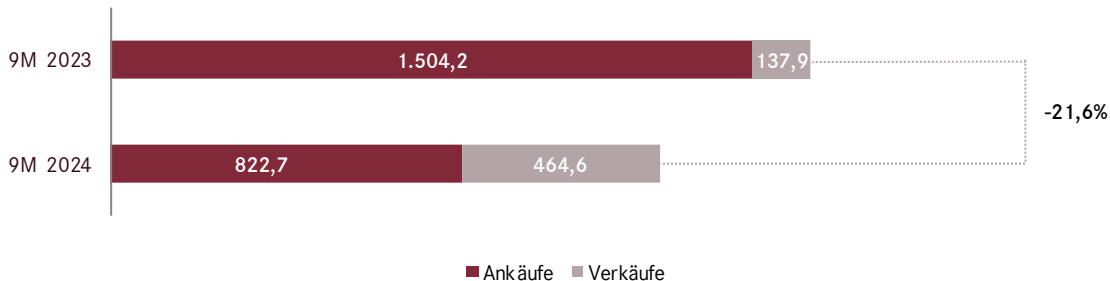
## Detaillierte Herleitung des EBITDA

Tsd. EUR	9M 2024	9M 2023	Veränderung	Tabelle im aktuellen Bericht
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	165.912	180.989	-8,3%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	5.641	6.721	-16,1%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
<b>Verwaltungsgebühren</b>	<b>171.552</b>	<b>187.710</b>	<b>-8,6%</b>	
<b>Transaktionsgebühren</b>	<b>8.932</b>	<b>8.828</b>	<b>1,2%</b>	<b>Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt</b>
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	3.105	11.834	-73,8%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	15.124	19.908	-24,0%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
<b>Leistungsabhängige Gebühren</b>	<b>18.230</b>	<b>31.743</b>	<b>-42,6%</b>	
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>198.714</b>	<b>228.280</b>	<b>-13,0%</b>	<b>Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt</b>
Verkaufserlöse aus Principal Investments	5	0	/	Umsatzerlöse
Materialaufwand	-929	-1.322	-29,7%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-13	-100,0%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Mieterlöse	6.232	3.212	94,0%	Umsatzerlöse
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	228	75	203,3%	Umsatzerlöse
<b>Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands</b>	<b>5.535</b>	<b>1.953</b>	<b>183,4%</b>	
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-13.271	-996	>1.000,0%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung & Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verbleibendes Ergebnis aus Beteiligungen	2.807	3.474	-19,2%	
<b>Co-Investment Ergebnis</b>	<b>-10.463</b>	<b>2.477</b>	<b>-522,4%</b>	
<b>Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments</b>	<b>-4.928</b>	<b>4.430</b>	<b>-211,2%</b>	
Personalaufwand	-124.153	-129.621	-4,2%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup>	-55.846	-55.489	0,6%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwand für bezogene Leistungen	-12.433	-13.072	-4,9%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-22	-71	-69,6%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Reorganisationsaufwand	-1.106	-805	37,4%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
<b>Aufwandsposten</b>	<b>-193.560</b>	<b>-199.059</b>	<b>-2,8%</b>	
Sonstige betriebliche Erträge <sup>1</sup>	11.253	14.033	-19,8%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Umsatzerlöse	1.707	2.431	-29,8%	Umsatzerlöse
Erträge aus Reorganisation	206	54	280,2%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>13.167</b>	<b>16.519</b>	<b>-20,3%</b>	
<b>EBITDA</b>	<b>13.392</b>	<b>50.170</b>	<b>-73,3%</b>	

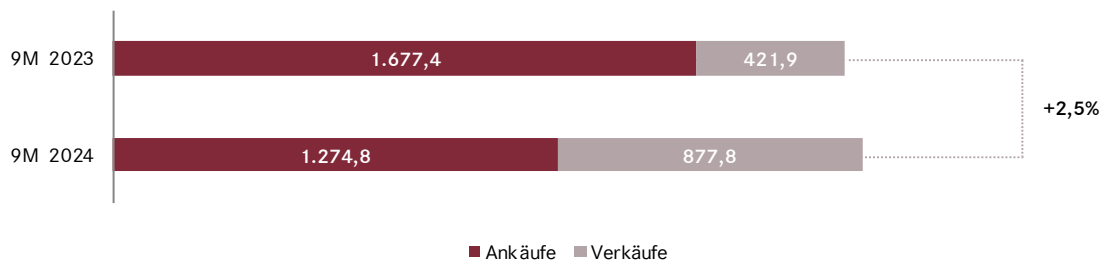
<sup>1</sup> Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst.

## 2.3 Weitere KPIs

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

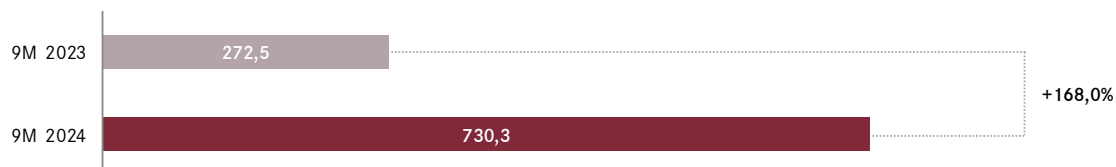


Transaktionsvolumen basierend auf abgeschlossenen („closed“) Transaktionen (Mio. EUR)



- Die **unterzeichneten Transaktionen** lagen im Berichtszeitraum des Jahres 2024 mit 1.287,3 Mio. EUR unter dem Niveau des Vergleichszeitraums (9M 2023: 1.642,1 Mio. EUR; -21,6%), wohingegen die **abgeschlossenen Transaktionen** eine erste Erholung und einen Anstieg von 2,5% auf 2.152,6 Mio. EUR (9M 2023: 2.099,3 Mio. EUR) verzeichneten. Hier konnte PATRIZIA im Auftrag von Kunden größere Akquisitionen im Infrastruktur- und Wohnbereich abschließen. Zudem wurden Investments über die Advantage Investment Partners Plattform getätigt. Die Mehrzahl der Verkäufe der abgeschlossenen Transaktionen betraf gewerbliche Immobilien.

Eingeworbenes Eigenkapital (Mio. EUR)



- Das von deutschen und internationalen Investoren **eingeworbene Eigenkapital** für Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen stieg in den ersten neun Monaten 2024 um 168,0% auf 730,3 Mio. EUR (9M 2023: 272,5 Mio. EUR) und kann als erstes Anzeichen eines verbesserten Marktumfelds gesehen werden. Darüber hinaus ist PATRIZIA bereit, Chancen für ihre Kunden zu nutzen, wenn sich diese ergeben. Dies wird durch offene Eigenkapitalzusagen für Transaktionen in den verwalteten Fonds in Höhe von rund 1,7 Mrd. EUR sichergestellt.



## 3 Kapitalallokation

PATRIZIA Kapitalallokation zum 30.09.2024

	Assets under Management Mio. EUR	Investmentkapital (Fair Value) Mio. EUR	Investmentkapital (Anschaffungskosten) Mio. EUR	Beteiligung in %
<b>Drittgeschäft</b>	<b>45.656,3</b>	<b>0,0</b>		
<b>Co-Investments und Warehousing</b>	<b>10.283,7</b>	<b>925,8</b>	<b>540,0</b>	
<b>Immobilien Wohnen</b>	<b>5.155,6</b>	<b>569,8</b>	<b>183,0</b>	
davon Dawonia GmbH	5.008,9	156,9 <sup>1</sup>	51,7	5,1
davon Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche		286,9 <sup>1</sup>	0,0	0,1
<b>Immobilien Mischfonds</b>	<b>2.574,6</b>	<b>92,8</b>	<b>96,9</b>	
<b>Immobilien Gewerbe</b>	<b>672,9</b>	<b>77,8</b> <sup>1</sup>	<b>73,6</b>	
<b>Infrastruktur</b>	<b>1.836,7</b>	<b>180,7</b>	<b>181,2</b>	
<b>Venture Capital</b>	<b>18,3</b>	<b>3,8</b>	<b>4,3</b>	
<b>Private Equity</b>	<b>25,6</b>	<b>1,1</b>	<b>1,0</b>	
<b>Sonstige Bilanzpositionen</b>		<b>397,3</b> <sup>2</sup>		
<b>Gebundenes Investmentkapital</b>	<b>55.940,0</b>	<b>1.323,1</b>		
Verfügbare Liquidität		121,9		
<b>Gesamtes Investmentkapital</b>	<b>55.940,0</b>	<b>1.445,0</b>		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen auf PATRIZIA Konzernebene)		69,0		
davon Fremdkapital (für temporär konsolidierte Assets und Portfolios)		263,8		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)		1.112,2		

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

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

- ◆ PATRIZIA investiert selektiv Eigenkapital des Konzerns in Partnerschaften mit ihren institutionellen Kunden in Form von Co-Investments, davon ist die Dawonia GmbH das größte Co-Investment. Darüber hinaus nutzt PATRIZIA Eigenkapital, um Assets und Portfolios temporär zu konsolidieren mit dem Ziel der späteren Einbringung in von Kunden finanzierten Fonds.
- ◆ Mit dem Anteil an der Dawonia GmbH hält die PATRIZIA eine Beteiligung an einem sehr attraktiven Wohnimmobilien-Portfolio. Mit rund 27.000 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% des Wohnungsbestandes ist in den 20 größten Standorten Süddeutschlands konzentriert, also in Ballungsgebieten wie München und Umland, sowie 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 SCS (in der Tabelle: Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche) beteiligt, woraus PATRIZIA eine variable Gewinnbeteiligung im Zusammenhang mit der Dawonia Beteiligung zusteht. Das Investorenkonsortium und PATRIZIA haben kürzlich vereinbart, die Investitionsphase des Fonds mittelfristig zu verlängern. Die Investitionsphase war bisher auf 10 Jahre angelegt und hätte ursprünglich im Jahr 2023 geendet. Vor diesem Hintergrund wird eine Entscheidung über die mögliche Veräußerung oder Beibehaltung der 5,1% Beteiligung an der Dawonia GmbH sowie der Realisierung des Anspruchs auf den variablen Gewinnanteil nunmehr mittelfristig erwartet.
- ◆ In den ersten neun Monaten 2024 wurden strategiekonform weitere Seed Investments, insbesondere im Bereich Infrastruktur, getätigt.

## 4 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Tsd. EUR	Q3 2024	Q3 2023	9M 2024	9M 2023	Veränderung
Umsatzerlöse	62.524	76.572	186.120	207.369	-10,2%
Sonstige betriebliche Erträge <sup>1</sup>	1.462	8.856	11.253	14.033	-19,8%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>63.986</b>	<b>85.415</b>	<b>197.374</b>	<b>221.389</b>	<b>-10,8%</b>
Materialaufwand	-677	-1.203	-929	-1.322	-29,7%
Aufwand für bezogene Leistungen	-4.058	-4.531	-12.433	-13.072	-4,9%
Personalaufwand	-40.507	-43.833	-124.153	-129.621	-4,2%
Sonstige betriebliche Aufwendungen <sup>1</sup>	-18.316	-17.053	-55.846	-55.489	0,6%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	1	-18	-22	-71	-69,6%
Ergebnis aus Beteiligungen	2.891	3.569	23.572	30.103	-21,7%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-9.199	-47	-13.271	-996	>1,000,0%
<b>EBITDAR</b>	<b>-5.879</b>	<b>22.299</b>	<b>14.292</b>	<b>50.921</b>	<b>-71,9%</b>
Erträge aus Reorganisation	95	0	206	54	280,2%
Reorganisationsaufwand	-8	-494	-1.106	-805	37,4%
<b>EBITDA</b>	<b>-5.792</b>	<b>21.806</b>	<b>13.392</b>	<b>50.170</b>	<b>-73,3%</b>
Abschreibungen und Wertminderungen	-6.732	-6.923	-20.146	-21.148	-4,7%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	-6.238	0	/
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>-12.523</b>	<b>14.883</b>	<b>-12.992</b>	<b>29.022</b>	<b>-144,8%</b>
Finanzerträge	2.230	2.939	9.690	8.340	16,2%
Finanzaufwendungen	-4.556	-1.931	-10.821	-6.380	69,6%
Sonstiges Finanzergebnis	0	-1.246	0	-1.969	-100,0%
Währungsergebnis	1.507	1.117	-1.120	-2.311	-51,5%
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>-13.342</b>	<b>15.761</b>	<b>-15.242</b>	<b>26.702</b>	<b>-157,1%</b>
Ertragsteuern	-782	-7.138	-7.414	-12.344	-39,9%
<b>Periodenüberschuss/ -fehlbetrag</b>	<b>-14.124</b>	<b>8.623</b>	<b>-22.657</b>	<b>14.358</b>	<b>-257,8%</b>
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	-8.672	8.751	-12.431	14.815	-183,9%
Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	-5.452	-128	-10.225	-457	>1,000,0%
Gewichtete Aktienanzahl - bereinigt	86.072	85.705	86.072	85.705	0,4%
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	-0,10	0,10	-0,14	0,17	-183,6%
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	-0,10	0,10	-0,14	0,17	-182,5%

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

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

- ◆ Die **Gesamtleistung** ging im Berichtszeitraum um 10,8% auf 197,4 Mio. EUR (9M 2023: 221,4 Mio. EUR) zurück.
  - Die **Umsatzerlöse** reduzierten sich um 10,2% auf 186,1 Mio. EUR (9M 2023: 207,4 Mio. EUR), was im Wesentlichen aus geringeren Verwaltungsgebühren aus Projektentwicklungen für Kunden gegenüber dem Vorjahr, dem moderaten Rückgang der AUM aufgrund von Bewertungseffekten als Berechnungsbasis für die Verwaltungsgebühren sowie den reduzierten leistungsabhängigen Gebühren aufgrund des anspruchsvollen Marktumfelds resultiert.
  - Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind um 19,8% auf 11,3 Mio. EUR (9M 2023: 14,0 Mio. EUR) gesunken, was maßgeblich auf die Auflösung einer Steuerrückstellung in der Vergleichsperiode zurückzuführen ist.
- ◆ Der **Aufwand für bezogene Leistungen** umfasst insbesondere den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für externe Labelfonds, für welche die PATRIZIA 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 verringerten sich diese Aufwendungen im Berichtszeitraum um 4,9% von 13,1 Mio. EUR auf 12,4 Mio. EUR.
- ◆ Der **Personalaufwand** belief sich im Berichtszeitraum auf 124,2 Mio. EUR (9M 2023: 129,6 Mio. EUR; -4,2%). Trotz allgemeiner inflationsbedingter Gehaltsanpassungen ist der Personalaufwand aufgrund der Verringerung der Mitarbeiterzahl gesunken. Die Anzahl der im Konzern Vollzeitbeschäftigten belief sich zum 30. September 2024 auf 885 FTE (30. September 2023: 978 FTE).
- ◆ Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** erhöhten sich im Berichtszeitraum leicht um 0,6% auf 55,8 Mio. EUR (9M 2023: 55,5 Mio. EUR). Unter Berücksichtigung der aufwandswirksamen Rückstellungsbildung in Höhe von 3,7 Mio. EUR aufgrund eines möglichen Schadenersatzes resultierend aus einer steuerlich bedingten Strafe eines von der PATRIZIA verwalteten Fonds und der ergebniswirksamen Anpassung einer Erstkonsolidierung von 1,8 Mio. EUR, sind die sonstigen betrieblichen Aufwendungen weiterhin aufgrund des im Jahr 2023 initiierten Kostensenkungsprogramms rückläufig.
- ◆ Das **Ergebnis aus Beteiligungen** sank um 21,7% auf 23,6 Mio. EUR (9M 2023: 30,1 Mio. EUR), was im Wesentlichen auf planmäßig niedrigere leistungsabhängige Gebühren für das Co-Investment Dawonia zurückzuführen ist.
- ◆ Das **Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen** betrug im Berichtszeitraum -13,3 Mio. EUR (9M 2023: -1,0 Mio. EUR). Der Anstieg des negativen Ergebnisses resultiert aus der Fortschreibung der Beteiligung an der Mercury Lux S.à r.l., an der der Konzern mittels eines temporär konsolidierten Infrastrukturfonds eine Beteiligung hält. Das negative Ergebnis der Beteiligung resultiert im Wesentlichen aus der Wertminderung eines Wandeldarlehens an einen Geschäftspartner sowie den planmäßigen Anlaufverlusten.
- ◆ Die **Abschreibungen und Wertminderungen** reduzierten sich um 4,7% auf 20,1 Mio. EUR (9M 2023: 21,1 Mio. EUR). Die Reduktion resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Abschreibungen für immaterielle Vermögenswerte im Zusammenhang mit aktivierten Fondsverwalterverträgen.
- ◆ Der Konzern hat in der Berichtsperiode **Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** in Höhe von -6,2 Mio. EUR (9M 2023: 0 EUR) erfasst. Die Wertänderungen stehen im Zusammenhang mit Immobilien, die von temporär konsolidierten Fonds gehalten werden und durch das geänderte Marktumfeld in der Bewertung beeinflusst wurden.
- ◆ Das **Finanzergebnis** (das Ergebnis aus Finanzerträgen, Finanzaufwendungen, sonstiges Finanzergebnis sowie Währungsergebnis) blieb gegenüber der Vergleichsperiode bei -2,3 Mio. EUR (9M 2023: -2,3 Mio. EUR) unverändert. Innerhalb des Finanzergebnisses konnten die Zinserträge als Teil der Finanzerträge gesteigert werden. Negative Bewertungseffekte im sonstigen Finanzergebnis wie in der Vergleichsperiode mussten nicht erfasst werden. Diese positiven Effekte wurden allerdings durch erhöhte Zinsaufwendungen aufgrund gestiegener Fremdfinanzierungen im Zusammenhang mit Vermögenszugängen in temporär konsolidierten Fonds aufgewogen.

- ◆ In 9M 2024 betragen die **Ertragsteuern** 7,4 Mio. EUR nach 12,3 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum (-39,9%). Die Steuerquote (Steueraufwand im Verhältnis zu EBT) beträgt im Berichtszeitraum -48,6% (9M 2023: 46,2%). Aufgrund fehlender Verrechnungsmöglichkeiten bei der Ermittlung der Ertragsteuern und der Nichtaktivierung von aktiven latenten Steuern auf laufende Verluste, hat der Konzern trotz eines negativen Ergebnisses vor Steuern einen Ertragsteueraufwand erfasst.
- ◆ Der **Periodenfehlbetrag** im Berichtszeitraum betrug -22,7 Mio. EUR (9M 2023: 14,4 Mio. EUR; -257,8%). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die gesunkene Gesamtleistung sowie auf den höheren negativen Ergebnisbeitrag aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen zurückzuführen. Der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehende Anteil am Periodenfehlbetrag im Berichtszeitraum beträgt -12,5 Mio. EUR und den nicht-beherrschende Gesellschaftern wird ein Anteil von -10,2 Mio. EUR zugewiesen.

## 5 Konzernbilanz

### Aktiva

Tsd. EUR	30.09.2024	31.12.2023
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>		
Geschäfts- oder Firmenwert	380.078	376.719
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	82.541	89.320
Software	5.443	6.725
Nutzungsrechte	45.051	51.296
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	275.079	246.481
Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.789	14.580
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	169.760	40.412
Beteiligungen	583.587	594.686
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	10.950	10.203
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)	19.712	41.146
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	1.546	2.281
Latente Steuern	7.659	7.630
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>1.613.195</b>	<b>1.481.479</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	281	281
Kurzfristige Finanzderivate	118	0
Kurzfristige Steueransprüche	23.382	21.091
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	171.100	150.202
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.157	5.871
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	153.797	340.181
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>354.835</b>	<b>517.626</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.968.030</b>	<b>1.999.105</b>

- ◆ Die Veränderungen im **Geschäfts- oder Firmenwert** resultieren aus Währungskursschwankungen des britischen Pfunds sowie des australischen Dollars.
- ◆ Der Anstieg des Buchwerts der **als Finanzinvestition gehaltene Immobilien** resultiert aus Fortschritten bei Projektentwicklungen bzw. Erwerben in temporär konsolidierten Fonds. Gegenläufig wirkte die negative Anpassung der beizulegenden Zeitwerte von Immobilien in Höhe von 6,2 Mio. EUR in temporär konsolidierten Fonds.
- ◆ **Betriebs- und Geschäftsausstattungen** erhöhten sich in der Berichtsperiode um rund 17,2 Mio. EUR auf 31,8 Mio. EUR im Wesentlichen aufgrund von Mietereinbauten.
- ◆ Der Buchwert der **Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen** ist aufgrund des mittelbaren Erwerbs der 40,0% Beteiligung an dem italienischen Entsorgungsunternehmen Greenthesi S.p.A. durch einen temporär konsolidierten Infrastrukturfonds gestiegen. Gegenläufig wirkte die negative Ergebnisfortschreibung um rund 13,3 Mio. EUR der temporär konsolidierten 49% Beteiligung an dem Elektroladesäulenunternehmen Mercury Lux S.à r.l.
- ◆ Die **sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte (AC)** reduzierten sich zum 30. September 2024 um 52,1% von 41,1 Mio. EUR auf 19,7 Mio. EUR im Wesentlichen durch die Entkonsolidierung eines Darlehens als Teil eines temporär konsolidierten Fonds, welcher Investmentlösungen im Private Debt Markt anbietet.
- ◆ **Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte** erhöhten sich zum 30. September 2024 um 13,9%. Dies lag im Wesentlichen an der Erhöhung der Termingelder in Höhe von 24,7 Mio. EUR und einer gegenläufigen Veränderung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 3,8 Mio. EUR.
- ◆ **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** verringerten sich im Berichtszeitraum um 54,8% von 340,2 Mio. EUR auf 153,8 Mio. EUR. Die Entwicklung der Position Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente ist der Kapitalflussrechnung im Appendix zu entnehmen.

## Passiva

Tsd. EUR	30.09.2024	31.12.2023
<b>A. Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	86.229	85.844
Kapitalrücklage	68.386	65.704
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	2.611	-3.853
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	2.943	2.943
Neubewertungen nach IFRS 9	118.213	130.660
Konzernbilanzgewinn	833.361	874.429
Nicht-beherrschende Gesellschafter	69.504	39.553
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.181.751</b>	<b>1.195.785</b>
<b>B. Verbindlichkeiten</b>		
<b>LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>		
Latente Steuerschulden	97.689	103.495
Pensionsverpflichtungen	20.058	20.473
Langfristige Schuldscheindarlehen	69.000	69.000
Langfristige Bankdarlehen	198.698	164.571
Sonstige langfristige Rückstellungen	1.121	1.774
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	55.881	149.912
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	40.929	43.020
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>483.375</b>	<b>552.245</b>
<b>KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>		
Kurzfristige Bankdarlehen	65.095	0
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	0	89.000
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	22.051	30.230
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	187.440	102.945
Kurzfristige Finanzderivate	0	297
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	11.124	9.403
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	8.259	10.324
Ertragsteuerschulden	8.934	8.876
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>302.904</b>	<b>251.075</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.968.030</b>	<b>1.999.105</b>

- ◆ Die **Bilanzsumme** des Konzerns ist zum 30. September 2024 mit 2,0 Mrd. EUR nahezu stabil.
- ◆ Das **Eigenkapital** (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter) lag zum 30. September 2024 bei 1,1 Mrd. EUR. Die Netto-Eigenkapitalquote betrug 61,3% (31. Dezember 2023: 69,0%). Der Rückgang der Netto-Eigenkapitalquote ist insbesondere auf die reduzierten Zahlungsmittel- und Zahlungsmitteläquivalente zurückzuführen. Der Anstieg des **Eigenkapitals der nicht-beherrschenden Gesellschafter** um 30,0 Mio. EUR ist auf zahlungswirksame Kapitalerhöhungen in Höhe von 66,2 Mio. EUR bei temporär konsolidierten Fonds, auf einen gegenläufigen Effekt von 26,1 Mio. EUR aufgrund der Entkonsolidierung eines vorübergehend konsolidierten Fonds sowie auf eine ebenfalls gegenläufige negative Ergebniszuschreibung zurückzuführen.
- ◆ Die **langfristigen sowie kurzfristigen Bankdarlehen** erhöhten sich aufgrund von Fremdfinanzierungen in temporär konsolidierten Fonds.
- ◆ Der Rückgang der **kurzfristigen Schuldscheindarlehen** resultiert aus planmäßiger Tilgung.
- ◆ Die Verringerung der **sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten** sowie der korrespondierende Anstieg der **sonstigen kurzfristigen finanziellen Verbindlichkeiten** ist im Wesentlichen auf die Ausweisänderung einer im laufenden Geschäftsjahr fälligen Earn-Out Verbindlichkeit zurückzuführen.

- Die Abnahme der **sonstigen kurzfristigen Rückstellungen** um 8,2 Mio. EUR auf 22,1 Mio. EUR zum 30. September 2024 ist im Wesentlichen bedingt durch die Inanspruchnahme von Reorganisationsrückstellungen in Höhe von 11,3 Mio. EUR, die im Rahmen der Überprüfung der Kostenbasis im Geschäftsjahr 2023 gebildet wurden. Gegenläufig wurde eine Rückstellung für Schadenersatz in Höhe von 3,7 Mio. EUR erfasst. Der Konzern geht davon aus, dass eine steuerlich bedingte Strafe eines von der PATRIZIA verwalteten Fonds zu einem Anspruch gegen den PATRIZIA Konzern als Investmentmanager führen wird.

#### Verfügbare Liquidität

Tsd. EUR	30.09.2024	31.12.2023
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	153.797	340.181
Termingelder	35.225	10.497
<b>Liquidität</b>	<b>189.022</b>	<b>350.679</b>
Regulatorische Reserve KVGs	-48.896	-47.190
Transaktionsbezogene Verbindlichkeiten und nicht verfügbare Liquidität	-5.823	0
Liquidität, über die PATRIZIA nicht frei verfügen kann	-12.406	-12.467
<b>Verfügbare Liquidität</b>	<b>121.897</b>	<b>291.022</b>

- Die **Liquidität** betrug 189,0 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 350,7 Mio. EUR). Der Rückgang erklärt sich insbesondere durch den Erwerb eines at-equity-bilanzierten Unternehmens in einem temporär konsolidierten Fonds, planmäßige Tilgung der kurzfristigen Tranche des Schuldscheindarlelehens sowie die Auszahlung der Dividende an Aktionäre der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023.
- Über diese Liquidität kann PATRIZIA nicht komplett frei verfügen. Für Kapitalverwaltungsgesellschaften und die Publikumsfonds müssen Zahlungsmittel in Höhe von insgesamt 48,9 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 47,2 Mio. EUR) dauerhaft vorgehalten werden, um die entsprechenden regulatorischen Anforderungen zu erfüllen. Des Weiteren hält der Konzern Liquidität in Höhe von 5,8 Mio. EUR vor, für den ein etwaiger Zahlungsrückanspruch aus einer noch nicht vollständig abgeschlossenen Transaktion entstehen könnte. Ferner ist Liquidität in Höhe von 12,4 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 12,5 Mio. EUR) in konsolidierten Gesellschaften gebunden, über die PATRIZIA nicht frei verfügen kann.
- Die **verfügbare Liquidität** der PATRIZIA lag entsprechend zum 30. September 2024 bei 121,9 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 291,0 Mio. EUR).

## 6 Prognose für das Geschäftsjahr 2024

PATRIZIA bleibt für das Jahr 2024 vorsichtig optimistisch. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bleibt für die Mehrheit der Kunden des Konzerns eine Herausforderung, insbesondere im Bereich der Immobilieninvestitionen. Es wird jedoch erwartet, dass sich die Investitionstätigkeit der Kunden erst im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2024 langsam beleben wird, vorausgesetzt, dass sich das Zinsumfeld weiter normalisiert und die Aktivität auf den Transaktionsmärkten zunimmt, sobald sich potenzielle Käufer und Verkäufer nach der Änderung des Zinsumfelds auf neue Preisniveaus einigen. Hierbei wird erwartet, dass der Bewertungsdruck auf Immobilien auch im Geschäftsjahr 2024 grundsätzlich anhalten wird.

Dennoch geht PATRIZIA aufgrund ihrer globalen Plattform und ihres breit diversifizierten Produktangebots davon aus, die Marktchancen für ihre institutionellen, semiprofessionellen und privaten Investoren in Form von attraktiven Immobilien- und Infrastrukturfondsprodukten erneut erfolgreich zu nutzen.

PATRIZIA erwartet, dass der negative Effekt einer temporär konsolidierten at-equity-bilanzierten Beteiligung, der das Ergebnis in 9M 2024 belastet hat, sich in Q4 2024 größtenteils auflöst und nachfolgend einen positiven Beitrag in Q4 2024 leisten wird.

Es wird weiterhin erwartet, dass das EBITDA für das Geschäftsjahr 2024 in einer Bandbreite von 30,0 - 60,0 Mio. EUR liegen wird.

Die Details zu der Prognose für das Geschäftsjahr 2024 sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

### Prognose für das Geschäftsjahr 2024

		2023	9M 2024	Bandbreite Prognose 2024	
				min	max
Assets under Management	Mrd. EUR	57,3	55,9	54,0	60,0
EBITDA	Mio. EUR	54,1	13,4	30,0	60,0
EBITDA Marge	%	17,0%	6,9%	11,0%	19,2%



# 7 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## der PATRIZIA SE (Konzern)

Die gesetzlichen Vertreter versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss 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 13. November 2024

Die geschäftsführenden Direktoren



**Dr. Asoka Wöhrmann**  
CEO



**Christoph Glaser**  
COO



**Martin Praum**  
CFO



**James Muir**  
Head of Investment Division



**Konrad Finkenzeller**  
Head of Client Division



**Wolfgang Egger**  
Founder

## 8 Die PATRIZIA Aktie

### PATRIZIA Aktie

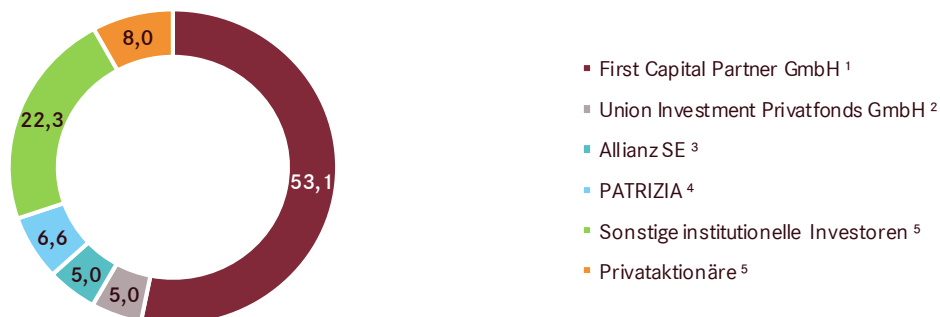
ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 30.09.2024	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 30.09.2024 <sup>1</sup>	86.228.868 Stück
Eigene Aktien zum 30.09.2024	6.122.608 Stück
Höchstkurs 9M 2024 <sup>2</sup>	8,94 EUR
Tiefstkurs 9M 2024 <sup>2</sup>	6,89 EUR
Schlusskurs vom 30.09.2024 <sup>2</sup>	8,92 EUR
Kursentwicklung 9M 2024 <sup>2</sup>	8,8%
Marktkapitalisierung zum 30.09.2024	0,8 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 9M 2024 <sup>3</sup>	66.562 Stück
Indizes	SDAX, MSCI World Small Cap Index and others (CDAX, Classic All Share, DAXsector Financial Services, DAXsubsector Real Estate, Solactive DIMAX Deutschland, Prime All Share, S&P GIVI Global Index, S&P Global BMI)

<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

### PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 30. September 2024 | nach Aktionärsgruppen | Angabe in %



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

<sup>2</sup> Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 15. Februar 2023

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

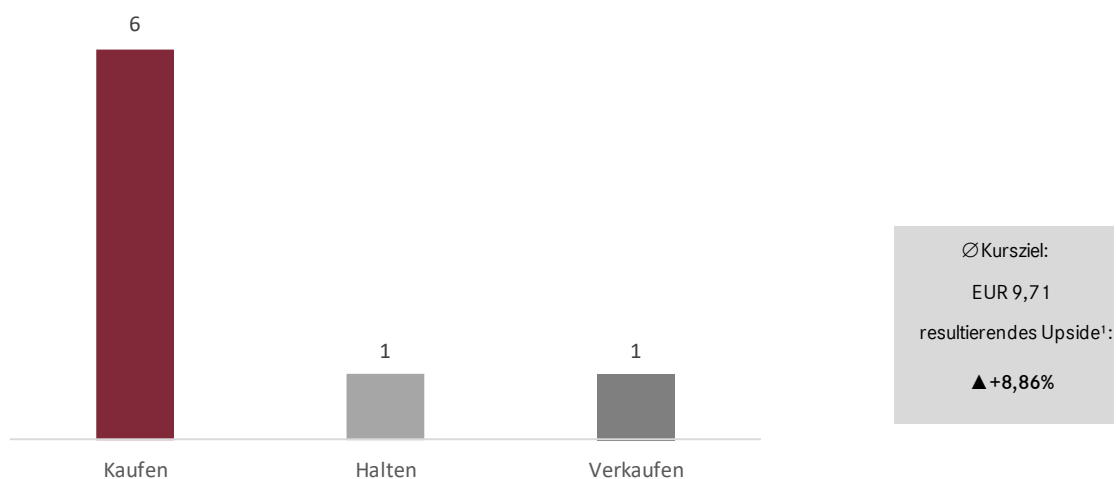
<sup>4</sup> Eigene Aktien (Treasury shares)

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

Kursentwicklung der PATRIZIA Aktie zum 30. September 2024



Analystenempfehlungen zum 30. September 2024



<sup>1</sup> Basierend auf einem Schlusskurs von 8,92 EUR

Ergebnis je Aktie

Tsd. EUR	9M 2024	9M 2023
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	-12.431	14.815
Anzahl Aktien <sup>1</sup>	86.228.868	85.792.307
Gewichtete Aktienanzahl unverwässert <sup>1</sup>	86.071.796	85.704.701
Gewichtete Aktienanzahl verwässert <sup>2</sup>	86.071.796	85.704.701
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	-0,14	0,17
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR <sup>2</sup>	-0,14	0,17

<sup>1</sup> Ausstehend nach Aktienrückkauf/Übertragung von Aktien

<sup>2</sup> Aktienbasierte Vergütung, sofern durch neue Aktien bedient

## 9 Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

# 10 Appendix

## Kapitalflussrechnung (I)

Tsd. EUR	9M 2024	9M 2023
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	-22.657	14.358
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	7.414	12.344
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	10.821	6.380
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-9.690	-8.340
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen	-23.572	-30.103
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	13.271	996
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	-165	359
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte sonstige Finanzergebnisse	0	-110
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	145	-32
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von Finanzanlagen	-6	-1.060
Abschreibungen und Wertminderungen	20.146	21.513
Zuschreibungen langfristiges Vermögen	0	-365
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.238	0
Wertänderung der Ausleihungen	0	625
Wertänderung von Derivaten	-415	-202
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	13
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-971	-1.077
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-3.589	1.394
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	531	4.783
Ein- und Auszahlungen aus temporär konsolidierten Investment-Objekten (Vorräte) und deren Finanzierung (Darlehen) für Posten mit großer Umschlagshäufigkeit, großen Beträgen und kurzen Laufzeiten	0	-4.814
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.912	4.952
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	26.060	29.853
Gezahlte Zinsen	-10.468	-6.642
Erhaltene Zinsen	9.070	7.734
Ertragsteuerzahlungen	-12.550	-22.131
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>4.699</b>	<b>30.439</b>

## Kapitalflussrechnung (II)

Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-19.371	-3.754
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	60	275
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-23.585	0
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-25.187	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	466	72.417
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-7.061	-7.752
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	485	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	32	471
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-142.900	-932
Einzahlungen aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	324	18
Einzahlung aus Veräußerung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	2.821
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0	482
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-700	0
Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen	924	1.133
Auszahlungen für sonstige Ausleihungen	-95	-25.584
Veränderungen von Derivaten	0	-312
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	42
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-870	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-5.855	-25.950
<b>Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit</b>	<b>-223.333</b>	<b>13.362</b>
Darlehensaufnahmen	99.894	0
Darlehensstilgungen	-97.626	0
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-6.354	-7.087
Gezahlte Zinsen	-964	-189
Einzahlungen aus der Erfüllung von derivativen Finanzinstrumenten zur Absicherung von Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten	114	0
Auszahlungen aus der Erfüllung von derivativen Finanzinstrumenten zur Absicherung von Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten	-118	0
Auszahlungen an nicht-beherrschende Gesellschafter für den Erwerb von Minderheiten	0	-16.801
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-beherrschende Gesellschafter	-342	-396
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-29.318	-28.288
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen	0	-7.444
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung (nicht-beherrschende Gesellschafter) <sup>1</sup>	66.204	775
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>31.490</b>	<b>-59.432</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-187.144	-15.630
Finanzmittelfonds zum 01.01.	340.181	349.518
<b>Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>759</b>	<b>607</b>
<b>Finanzmittelfonds zum 30.09.</b>	<b>153.797</b>	<b>334.495</b>

<sup>1</sup> Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung in der Höhe von 66,2 Mio. EUR beziehen sich auf die Platzierung von Fondsanteilen für temporär konsolidierte Fonds (nicht-beherrschende Gesellschafter).

## Gesamtergebnisrechnung

Tsd. EUR	Q3 2024	Q3 2023	9M 2024	9M 2023
<b>Periodenüberschuss/ -fehlbetrag</b>	<b>-14.124</b>	<b>8.623</b>	<b>-22.657</b>	<b>14.358</b>
Posten des sonstigen Ergebnisses mit zukünftig eventueller Umgliederung in den Periodenüberschuss/ -fehlbetrag				
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-258	-154	6.198	-2.452
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne zukünftige Umgliederung in den Periodenüberschuss/ -fehlbetrag				
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	-5.980	-9.510	-13.612	-17.617
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)	0	0	0	2
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-6.238</b>	<b>-9.664</b>	<b>-7.414</b>	<b>-20.067</b>
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>-20.362</b>	<b>-1.041</b>	<b>-30.070</b>	<b>-5.709</b>
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	-14.801	-908	-18.766	-4.097
Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	-5.561	-133	-11.305	-1.612

**Umsatzerlöse**

Tsd. EUR	9M 2024	9M 2023	Veränderung
Erlöse aus Management Services	177.949	201.651	-11,8%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	5	0	/
Mieterlöse	6.232	3.212	94,0%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	228	75	203,3%
Sonstige	1.707	2.431	-29,8%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>186.120</b>	<b>207.369</b>	<b>-10,2%</b>

**Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt**

Tsd. EUR	9M 2024	9M 2023	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	165.912	180.989	-8,3%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	3.105	11.834	-73,8%
Transaktionsgebühren	8.932	8.828	1,2%
<b>Erlöse aus Management Services</b>	<b>177.949</b>	<b>201.651</b>	<b>-11,8%</b>
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	15.124	19.908	-24,0%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	5.641	6.721	-16,1%
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>198.714</b>	<b>228.280</b>	<b>-13,0%</b>

**Herleitung Gesamtleistung**

Tsd. EUR	9M 2024	9M 2023	Veränderung
Umsatzerlöse	186.120	207.369	-10,2%
Sonstige betriebliche Erträge <sup>1</sup>	11.253	14.033	-19,8%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>197.374</b>	<b>221.389</b>	<b>-10,8%</b>

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

**Personalaufwand**

Tsd. EUR	9M 2024	9M 2023	Veränderung
Fixgehälter	72.829	76.236	-4,5%
Variable Gehälter	33.219	34.585	-3,9%
Sozialabgaben	15.146	16.145	-6,2%
Effekt langfristige variable Vergütung <sup>1</sup>	120	-322	-137,4%
Sonstige	2.838	2.977	-4,7%
<b>Gesamt</b>	<b>124.153</b>	<b>129.621</b>	<b>-4,2%</b>

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



**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Tsd. EUR	9M 2024	9M 2023	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	13.605	14.402	-5,5%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	12.026	12.636	-4,8%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	2.339	3.033	-22,9%
Sonstige Steuern	332	502	-33,8%
KFZ- und Reisekosten	4.636	5.460	-15,1%
Werbekosten	2.423	2.703	-10,3%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	2.578	4.765	-45,9%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	3.616	3.623	-0,2%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	555	717	-22,5%
Kosten für Management Services	2.733	2.119	29,0%
Freistellungen/Erstattungen	3.682	59	> 1.000,0%
Sonstige <sup>1</sup>	7.321	5.471	33,8%
<b>Gesamt</b>	<b>55.846</b>	<b>55.489</b>	<b>0,6%</b>

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

**Beteiligungsergebnis**

Tsd. EUR	9M 2024	9M 2023	Veränderung
Dawonia GmbH	23.182	29.047	-20,2%
Sonstige	390	1.056	-63,1%
<b>Ergebnis aus Beteiligungen</b>	<b>23.572</b>	<b>30.103</b>	<b>-21,7%</b>
<b>Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>-13.271</b>	<b>-996</b>	<b>&gt; 1.000,0%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>10.302</b>	<b>29.107</b>	<b>-64,6%</b>

**PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick**

Tsd. EUR	30.09.2024	31.12.2023	Veränderung
Bilanzsumme	1.968.030	1.999.105	-1,6%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.112.247	1.156.232	-3,8%
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>56,5%</b>	<b>57,8%</b>	<b>-1,3 PP</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	153.797	340.181	-54,8%
+ Termingelder	35.225	10.497	235,6%
- Bankdarlehen	-263.793	-164.571	60,3%
- Schuldscheindarlehen	-69.000	-158.000	-56,3%
= Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)	-143.771	28.108	-611,5%
<b>Netto-Eigenkapitalquote<sup>1</sup></b>	<b>61,3%</b>	<b>69,0%</b>	<b>-7,7 PP</b>

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

## **Ansprechpartner Investor Relations und Finanzkalender**



**MARTIN PRAUM**  
Geschäftsführender Director | CFO

PATRIZIA SE  
Fuggerstrasse 26  
86150 Augsburg, Germany



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

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



**LAURA WALZ**  
Senior Associate | Investor Relations

T +49 821 50910-347  
M +49 170 1158603  
investor.relations@patrizia.ag

### **Blieben Sie informiert auf [ir.patrizia.ag](https://ir.patrizia.ag)**

- ◆ **Neuste Veröffentlichungen:** Bericht, Investor Relations Meldung, Ergebnispräsentation, Aufzeichnung des Conference Calls, Transkript des Conference Calls, Unternehmenspräsentation

### **Finanzkalender 2025:**

- ◆ **27. Februar** 2024 Vorläufige Zahlen zum Geschäftsjahr mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **21. März** 2024 Geschäftsbericht
- ◆ **14. Mai** 3M 2025 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **04. Juni** 2025 Hauptversammlung
- ◆ **13. August** H1 2025 Halbjahresfinanzbericht mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **13. November** 9M 2025 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 SE oder einer ihrer verbundenen Unternehmen. Die Informationen in diesem Dokument erheben sich zwar in gutem Glauben, erheben aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die PATRIZIA SE 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 SE und das allgemeine wirtschaftliche und regulatorische Umfeld sowie andere Faktoren beziehen, denen die PATRIZIA SE 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 SE 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.

13. November 2024, PATRIZIA SE