PATRIZIA

PATRIZIA

H1 2026 | Halbjahresfinanzbericht

Inhalt

Finanzkennzahlen im Überblick ... 3

Konzernzwischenlagebericht ... 4

1 Wirtschaftsbericht ... 4
2 Entwicklung der Chancen und Risiken ... 19
3 Prognosebericht ... 19

Konzernabschluss ... 21

Bilanz ... 21
Gewinn- und Verlustrechnung ... 23
Gesamtergebnisrechnung ... 24
Kapitalflussrechnung ... 25
Eigenkapitalveränderungsrechnung ... 26

Konzernzwischenanhang ... 28

1 Grundlagen der Konzernzwischenabschlusserstellung ... 28
2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden ... 29
3 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung ... 30
4 Segmentberichterstattung ... 41
5 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung ... 44
6 Sonstige Erläuterungen ... 44
7 Versicherung der gesetzlichen Vertreter ... 45

Finanzkalender und Kontakte ... 46

Finanzkennzahlen im Überblick

Finanzielle Leistungsindikatoren

	H1 2026	H1 2025	Veränderung
Assets under Management (AUM)	55,9 Mrd. EUR	55,9 Mrd. EUR	0,0%
EBITDA	42,7 Mio. EUR	29,1 Mio. EUR	46,6%
EBITDA Marge	31,6%	21,5%	10,1 PP

AUM zum 31. Dezember 2025: 56,2 Mrd. EUR
PP = Prozentpunkte

Umsatzerlöse und Ertragslage

Tsd. EUR	H1 2026	H1 2025	Veränderung
Umsatzerlöse	118.934	121.401	-2,0%
Gesamtleistung	125.553	126.650	-0,9%
EBITDA	42.690	29.127	46,6%
davon Investment Management	37.219	23.248	60,1%
davon Balance Sheet Investments	5.818	5.923	-1,8%
EBIT	26.467	15.226	73,8%
EBT	22.047	9.003	144,9%
davon Investment Management	29.646	14.939	98,4%
davon Balance Sheet Investments	-3.366	1.863	-280,7%
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	14.737	4.712	212,7%
davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	*17.237*	*5.133*	*235,8%*
davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	*-2.500*	*-420*	*-494,9%*

Vermögens- und Kapitalstruktur

Tsd. EUR	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.413.436	1.395.206	1,3%
Kurzfristiges Vermögen	304.515	304.161	0,1%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.121.641	1.126.952	-0,5%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	65,3%	66,3%	-1 PP
Netto-Eigenkapitalquote	72,7%	73,6%	-1 PP
Langfristige Verbindlichkeiten	386.049	413.633	-6,7%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	179.434	125.394	43,1%
Bilanzsumme	1.717.950	1.699.367	1,1%

PP = Prozentpunkte

Konzernzwischenlagebericht

zum 30. Juni 2026 (1. Halbjahr 2026)

1 Wirtschaftsbericht

1.1 Geschäftsverlauf

PATRIZIA steigerte sein EBITDA im ersten Halbjahr 2026 um 46,6% auf 42,7 Mio. EUR (H1 2025: 29,1 Mio. EUR). Diese deutliche Verbesserung ist in erster Linie auf die anhaltende Kostendisziplin und die gesteigerte Effizienz zurückzuführen. Infolgedessen stieg die EBITDA Marge deutlich auf 31,6% (H1 2025: 21,5%), was die starke Skalierbarkeit der Plattform und die schlankere Kostenbasis des Unternehmens widerspiegelt. Die wiederkehrenden Verwaltungsgebühren überstiegen die Aufwandsposten weiterhin, was die Ertragsqualität untermauerte und zu profitablem Wachstum beitrug. PATRIZIA stellt damit auch bei einer nur allmählichen Normalisierung der Marktaktivitäten weiterhin die Widerstandsfähigkeit, Skalierbarkeit und Effizienz ihrer Plattform unter Beweis.

In der ersten Hälfte des Jahres 2026 belastete der Iran-Konflikt vorübergehend die Inflations- und Zinsentwicklung, was zu einer Verschlechterung des Investitionsklimas führte. Mit dem zwischenzeitlichen Abklingen der geopolitischen Spannungen erholte sich die Marktstimmung allmählich wieder auf das vor dem Konflikt verzeichnete Niveau. Trotz der generell erhöhten Marktunsicherheit während des Berichtszeitraums blieb die Transaktionsaktivität der Kunden widerstandsfähig. Das Volumen der unterzeichneten Transaktionen stieg um 15,6% auf 1,6 Mrd. EUR, was in erster Linie auf Veräußerungen zurückzuführen war und die anhaltende Belebung der Investitionsmärkte sowie die sich verbessernde Liquidität unter den Marktteilnehmern widerspiegelte. Das Volumen der abgeschlossenen Transaktionen belief sich auf 1,1 Mrd. EUR und blieb damit unter dem Vorjahresniveau (H1 2025: 1,5 Mrd. EUR). Gleichzeitig verbesserte sich die Dynamik im Neugeschäft deutlich: Das von Kunden eingeworbene Eigenkapital stieg auf 0,8 Mrd. EUR (H1 2025: 0,3 Mrd. EUR), was das wachsende Vertrauen der Anleger und eine allmähliche Erholung der Kundenaktivität widerspiegelt. Darüber hinaus ist PATRIZIA weiterhin gut positioniert, um Kapital im Auftrag ihrer Kunden zu investieren, gestützt durch offene Eigenkapitalzusagen in Höhe von rund 1,5 Mrd. EUR, die über verwaltete Fonds für Investitionen zur Verfügung stehen. Mit einer soliden Bilanzstruktur, die auf einer Netto-Eigenkapitalquote von 72,7% und einer verfügbaren Liquidität von 122,2 Mio. EUR basiert, ist PATRIZIA weiterhin solide aufgestellt, um seine Wachstumsstrategie umzusetzen und dabei die finanzielle Flexibilität zu bewahren und sich umfassende Optionen bei der Kapitalallokation offen zu halten.

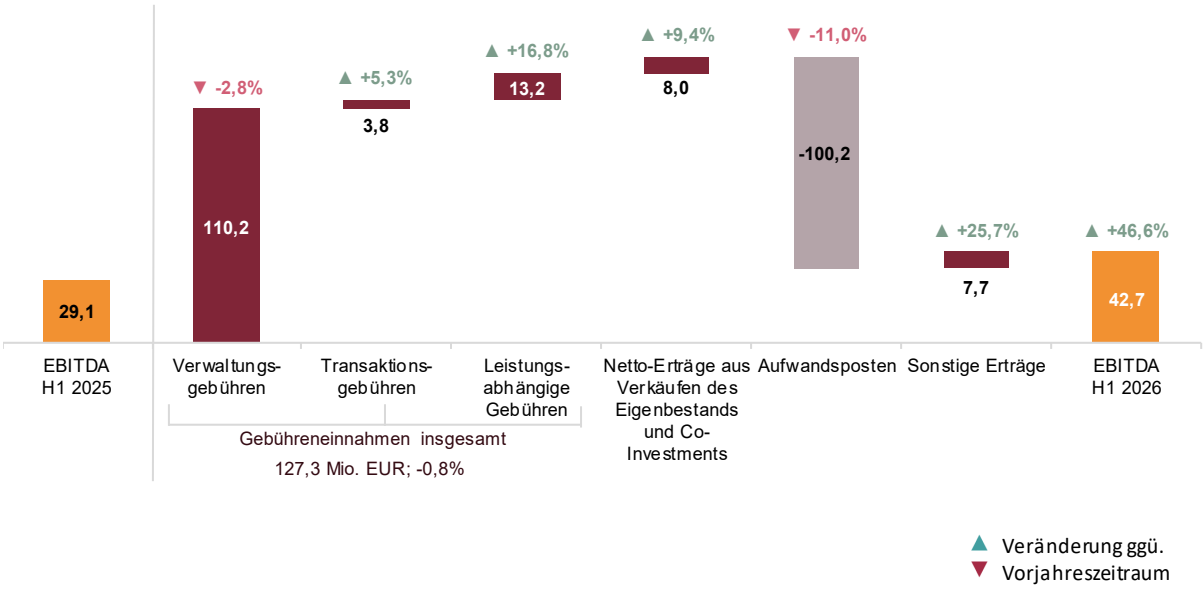
Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren (KPIs)

Assets under Management

Zum 30. Juni 2026 verfügte PATRIZIA über ein verwaltetes Vermögen (Assets under Management, AUM) in Höhe von 55,9 Mrd. EUR, nach 56,2 Mrd. EUR zum 31. Dezember 2025, was einem moderaten Rückgang von 0,3 Mrd. EUR entspricht, der vor allem auf Nettoabflüsse zurückzuführen ist, die teilweise durch positive Wechselkurseffekte ausgeglichen wurden. Die grundsätzliche Resilienz der AUM ist dabei auf die breite geografische sowie sektorale Diversifizierung zurückzuführen. Zum 30. Juni 2026 verteilten sich die AUM zu rund 82% bzw. 45,6 Mrd. EUR auf Immobilien und rund 18% bzw. 10,3 Mrd. EUR auf Infrastruktur. Die Hälfte der AUM entfiel mit 28,1 Mrd. EUR auf Deutschland. Die restlichen rund 50% bzw. 27,8 Mrd. EUR verteilten sich schwerpunktmäßig auf das restliche Europa, ergänzt um Nordamerika und Asien-Pazifik.

EBITDA und EBITDA Marge

Zusammensetzung EBITDA (Mio. EUR)



Im Berichtszeitraum H1 2026 blieben die **Gebühreneinnahmen insgesamt** mit 127,3 Mio. EUR (H1 2025: 128,3 Mio. EUR) nahezu stabil. Die einzelnen Bestandteile der Gebühreneinnahmen insgesamt werden im Folgenden erläutert:

Verwaltungsgebühren: Die von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden in Form von Gebühren vergütet. Die Verwaltungsgebühren umfassen Vergütungen für Asset-, Fund- und Portfoliomanagement und sind in hohem Maße wiederkehrend. Im ersten Halbjahr 2026 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 110,2 Mio. EUR erfasst (H1 2025: 113,4 Mio. EUR; -2,8%). Die Verwaltungsgebühren in H1 2025 profitierten von höheren entwicklungsbezogenen Dienstleistungsgebühren.

Transaktionsgebühren: Für die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen erhält PATRIZIA sogenannte Transaktionsgebühren. Diese Gebühren beliefen sich im ersten Halbjahr 2026 auf 3,8 Mio. EUR (H1 2025: 3,6 Mio. EUR; 5,3%). Die Transaktionsgebühren wurden in erster Linie durch veräußerungsbezogene Transaktionen im Auftrag von Kunden getrieben.

Leistungsabhängige Gebühren: Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür leistungsabhängige Gebühren. Die leistungsabhängigen Gebühren lagen im ersten Halbjahr 2026 bei 13,2 Mio. EUR (H1 2025: 11,3 Mio. EUR). In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden diese Vergütungen teils als Umsatzerlöse (1,1 Mio. EUR; H1 2025: 1,0 Mio. EUR) und teils als Beteiligungserträge (12,2 Mio. EUR; H1 2025: 10,3 Mio. EUR) ausgewiesen. Der Anstieg der leistungsabhängigen Gebühren war hauptsächlich auf höhere Ausschüttungen von Dawonia zurückzuführen.

Im Berichtszeitraum H1 2026 erzielte PATRIZIA **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments** in Höhe von 8,0 Mio. EUR (H1 2025: 7,3 Mio. EUR). Die Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands gingen leicht auf 5,1 Mio. EUR (H1 2025: 5,2 Mio. EUR) zurück, was im Wesentlichen auf geringere Mieteinnahmen der Immobilien in konsolidierten Fonds zurückzuführen ist, die in dieser Position enthalten sind. Die Erträge aus Co-Investments beliefen sich auf 2,9 Mio. EUR (H1 2025: 2,1 Mio. EUR). Der Anstieg war in erster Linie auf Kapitalerträge aus der erhöhten Beteiligung des Unternehmens am Dawonia-Fonds zurückzuführen, was zu einem gegenüber dem Vergleichszeitraum verbesserten Beitrag aus Co-Investments führte.

Die **Aufwandsposten**, einschließlich Reorganisationsaufwand, sanken um 11,0% von 112,6 Mio. EUR im Vorjahr auf 100,2 Mio. EUR im Berichtszeitraum H1 2026. Der Rückgang war in erster Linie auf geringere Personalkosten zurückzuführen, die auf 64,9 Mio. EUR sanken (H1 2025: 74,9 Mio. EUR), was vor allem auf die geringere Vollzeitäquivalentzahl (FTE) zurückzuführen ist. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken auf 25,5 Mio. EUR (H1 2025: 29,2 Mio. EUR), was auf weitere Kosteneinsparungen infolge laufender Initiativen zur Plattformoptimierung zurückzuführen war. Die sonstigen Aufwendungen betrugen 9,7 Mio. EUR (H1 2025: 8,5 Mio. EUR). Dieser Anstieg wurde durch ein höheres Wertminderungsergebnis bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögen in Höhe von 1,7 Mio. EUR (H1 2025: 0,1 Mio. EUR) verursacht.

Die **sonstigen Erträge** stiegen im Berichtszeitraum um 25,7% auf 7,7 Mio. EUR (H1 2025: 6,1 Mio. EUR). Dies war in erster Linie auf höhere Auflösungen von Rückstellungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückzuführen.

Im Berichtszeitraum belief sich das **Reorganisationsergebnis** auf -0,3 Mio. EUR (H1 2025: 0 Mio. EUR).

Aufgrund der oben genannten Faktoren belief sich das **EBITDA** im Berichtszeitraum des ersten Halbjahres 2026 auf 42,7 Mio. EUR nach 29,1 Mio. EUR im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

EBITDA Marge

	H1 2026	H1 2025	Veränderung
EBITDA Marge	31,6%	21,5%	10,1 PP

PP = Prozentpunkte

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 sprang um 10,1 Prozentpunkte auf 31,6% (H1 2025: 21,5%), was auf die verbesserte Effizienz plattformweit und die anhaltende Kostendisziplin zurückzuführen ist, während die Gebühreneinnahemen insgesamt nahezu stabil blieben.

Detaillierte Überleitung zum EBITDA

Im Folgenden werden die einzelnen Bestandteile des EBITDA und ihre jeweiligen Ausgangspositionen insbesondere innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erläutert.

Detaillierte Herleitung des EBITDA

Tsd. EUR	H1 2026	H1 2025	Veränderung	Tabelle im aktuellen Bericht
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	107.005	110.118	-2,8%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	3.231	3.295	-1,9%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verwaltungsgebühren	**110.236**	**113.412**	**-2,8%**	
Transaktionsgebühren	**3.779**	**3.588**	**5,3%**	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	1.074	1.043	2,9%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	12.171	10.301	18,2%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren	**13.245**	**11.345**	**16,8%**	
Gebühreneinnahmen insgesamt	**127.260**	**128.345**	**-0,8%**	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Materialaufwand	-989	-1.033	-4,3%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Mieterlöse	5.896	6.078	-3,0%	Umsatzerlöse
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	143	174	-17,8%	Umsatzerlöse
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands	**5.050**	**5.218**	**-3,2%**	
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-38	240	-115,8%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Verbleibendes Ergebnis aus Beteiligungen	2.946	1.817	62,2%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung & Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Co-Investment Ergebnis	**2.909**	**2.057**	**41,4%**	
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments	**7.959**	**7.275**	**9,4%**	
Personalaufwand	-64.940	-74.881	-13,3%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-25.503	-29.204	-12,7%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwand für bezogene Leistungen	-7.717	-7.865	-1,9%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-1.677	-148	>1.000,0%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Reorganisationsaufwand	-347	-484	-28,2%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwandsposten	**-100.185**	**-112.582**	**-11,0%**	
Sonstige betriebliche Erträge	6.619	5.249	26,1%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Umsatzerlöse	1.037	400	159,1%	Umsatzerlöse
Erträge aus Reorganisation	0	440	-100,0%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Erträge	**7.656**	**6.090**	**25,7%**	
EBITDA	**42.690**	**29.127**	**46,6%**	

1.2 Geschäftsmodell

Unternehmensprofil

Das Unternehmen ist ein führender unabhängiger europäischer Real Asset Investment Manager[1] mit 800 Mitarbeitern (Vollzeitäquivalente, FTE) zum 30. Juni 2026 (30. Juni 2025: 870 FTE) und ist an 26 Standorten (30. Juni 2025: 26 Standorte) weltweit aktiv. Das Kerngeschäft des Unternehmens ist die Verwaltung von Real Assets für Fondsinvestoren („Kunden"). Es bietet mehr als 550 institutionellen und mehr als 7.000 semiprofessionellen oder privaten Anlegern ein umfassendes Produktportfolio aus privaten und börsennotierten Real Asset- und Aktienfonds, Private-Debt Fonds sowie Multi-Manager-(Dachfonds-)Produkten an, die den individuellen Anlagezielen, Renditeerwartungen, Diversifizierungszielen und Risikostilen entsprechen.

Produkte und Dienstleistungen

Das Produktangebot von PATRIZIA umfasst mehr als 100 Fonds, die in Real Assets investieren. Das Angebot umfasst maßgeschneiderte Kundenlösungen, Multi-Manager Produkte (PATRIZIA Global Partners und Advantage Investment Partners) bis hin zu Single Asset & Portfolio Deal Lösungen, um Anforderungen der Kunden umfassend und zielgerichtet zu erfüllen. Das Unternehmen bietet eine breite Produktpalette von Dienstleistungen, vom Asset- und Portfolio-Management über die Durchführung von Asset-Ankäufen und -Verkäufen für nahezu alle Immobilien- und Infrastrukturbereiche bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen für ihre Kunden an. Investoren bietet das Unternehmen eine „Rundum Lösung" an, die Dienstleistungen aus der gesamten Wertschöpfungskette von Real Asset-Investments abdeckt. Aus diesem Serviceangebot können auch einzelne Bausteine ausgewählt werden.

Das Management der Fonds von PATRIZIA basiert auf einer langjährigen, fundierten und bewährten Expertise in verschiedenen Anlagestrategien und Risikoklassen von Immobilien- und Infrastrukturinvestments. In den letzten Jahren hat das Unternehmen sein historisch auf Private-Market-Investments basierendes Portfolio an Immobilien- und Infrastrukturanlagen sowie ihr Anlageproduktportfolio durch börsennotierte Aktienstrategien, Private-Debt-Strategien sowie zusätzliche Multi-Manager-Strategien erweitert, um Investoren umfassende Diversifizierungsmöglichkeiten zu bieten.

Die Fonds von PATRIZIA investieren in ein breites Portfolio von Immobilien- und Infrastrukturanlagen. Die Bandbreite der Anlageklassen im Immobilienbereich reicht von Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien bis hin zu Hotels und Pflegeheimen. Infrastrukturprodukte investieren in erster Linie in Beteiligungen an Unternehmen aus den Bereichen: Energie, einschließlich erneuerbarer Energien, Verteilungsnetze für Strom, Kommunikation, Gas und Wärme, Wasser- und Abfallwirtschaft sowie unterirdischer Energiespeicher, sogenannte Kavernen, Verkehr und soziale Infrastruktur wie Schulen und Kindergärten.

Die von den Fonds gehaltenen Vermögenswerte haben typischerweise eine geplante anfängliche Haltedauer zwischen fünf und zehn Jahren mit einer Tendenz zu zehn Jahren.

Kunden und regionale Plattformen

Zu den Kunden der PATRIZIA zählen institutionelle und semiprofessionelle Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, Nordamerika, Australien und Asien, Family Offices, vermögende Privatpersonen und Privatanleger.

PATRIZIA strebt eine vertrauensvolle und verlässliche Partnerschaft mit Geschäftspartnern und erfolgreiche Investitionen für Kunden an und sieht die Basis dafür in einer nachhaltigen, umsichtigen und erfolgreichen Geschäftstätigkeit. Die Marke und das damit verbundene Vertrauen werden als wesentlich für die Gewinnung neuer Kunden und den Ausbau bestehender Geschäftsbeziehungen angesehen. Deshalb legt das Unternehmen großen Wert darauf, die Marke PATRIZIA zu pflegen und mit jedem Investment das Vertrauen der Anleger zu gewinnen.

PATRIZIA ist in ihren Märkten entweder mit eigenen Niederlassungen oder mit Partnern vertreten, die über eine langjährige Erfolgsbilanz und insbesondere über lokale Expertise verfügen. Die regional und national etablierte Gesellschaftsstruktur ermöglicht einen direkten Einblick in aktuelle Marktentwicklungen und den Zugang zu relevanten Transaktionen für ihre Kunden. Dadurch ist PATRIZIA in der Lage, attraktive Investitionsmöglichkeiten in nahezu allen Anlageklassen und Risikoprofilen im Immobilien- und Infrastrukturbereich zu identifizieren und zu verfolgen.

[1] Quelle: Innerhalb von Europa, IPE Real Assets Top 150 Immobilien-Investmentmanager, 13. November 2025 (letzte verfügbare Daten; ohne Immobilienbetriebsgesellschaften). Rangliste basierend auf den Assets under Management.

Die Beziehungen zu den Kunden wurden und werden weltweit ausgebaut. Lokale Kontakte wurden im Mittleren Osten, Australien, Singapur, Hongkong, Japan, Südkorea, den USA und Kanada geknüpft. Der bestehende Kundenstamm in Deutschland und im übrigen Europa wird ebenfalls weiter ausgebaut. Ziel ist es, mit den internationalen Kunden eine ähnlich langfristige und stabile Beziehung aufzubauen, wie sie die PATRIZIA bereits mit ihren bestehenden, überwiegend deutschen Investoren pflegt.

Transitorische Megatrends, die das Geschäft der PATRIZIA beeinflussen

Im aktuellen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und branchenspezifischen Umfeld konzentriert sich PATRIZIA auf vier große transitorische Megatrends, von denen erwartet wird, dass sie die mittel- und langfristig die Investitionsstrategien für Immobilien und Infrastruktur prägen werden: Digital Transition, Urban Transition, Energy Transition und Living Transition, auch bekannt als „DUEL"-Megatrends:

Die **Digital Transition** treibt die Transformation im Immobilien- und Infrastrukturbereich voran, indem sie die Effizienz und Leistung durch Technologien wie Glasfaser, Cloud-Dienste, das Internet der Dinge (IoT) und künstliche Intelligenz (KI) verbessert und gleichzeitig innovative Lösungen wie Predictive Analytics und Smart Building Umgebungen ermöglicht, die traditionelle Geschäftsmodelle grundlegend neu definieren.

Die **Urban Transition** spiegelt die Transformation von Städten zu nachhaltigen, vernetzten und effizienten Zentren wider, die durch die zunehmende Urbanisierung vorangetrieben wird, da immer mehr Menschen in die Städte ziehen. Diese wachsende Stadtbevölkerung verstärkt die Nachfrage nach Wohnraum, Infrastruktur, Mobilität und Dienstleistungen, sodass sich Städte kontinuierlich an die sich wandelnden Bedürfnisse ihrer Einwohner anpassen müssen. Durch die Integration intelligenter Technologien, innovativer Mobilitätslösungen, flexibler Wohn- und Arbeitsmodelle sowie Maßnahmen zur Dekarbonisierung entwickeln sich Städte zu dynamischen Systemen, die die Lebensqualität in einer zunehmend vernetzten Gesellschaft verbessern.

Die **Energy Transition** steht für einen grundlegenden Wandel hin zu nachhaltigen und effizienten Energiesystemen. Sie fördert Investitionen in erneuerbare Energien, Speichertechnologien und grüne Infrastruktur, integriert ESG-Prinzipien in Immobilien- und Infrastrukturprojekte und setzt auf Innovationen wie Elektrofahrzeuge und Ladenetzwerke, um Emissionen zu reduzieren und den Übergang zu einer saubereren, kohlenstoffarmen Zukunft zu beschleunigen.

Die **Living Transition** verkörpert die Entwicklung von Immobilien hin zu modernen, vernetzten und nutzerorientierten Räumen, indem sie auf demografische Veränderungen, steigende Herausforderungen hinsichtlich der Erschwinglichkeit und den Bedarf an integrierten Nachbarschaften reagiert, die Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander verbinden, und gleichzeitig innovative Lösungen wie modulare Bauweise, Co-Living und Smart Housing nutzt.

Segmente

Die Segmentberichterstattung gliedert die Geschäftsfelder danach, ob PATRIZIA als Dienstleister im Auftrag für Kunden Gelder investiert oder mit eigenen Mitteln als Investor agiert.

Investment Management

Im Segment „Investment Management" erzielt PATRIZIA stabile und wiederkehrende Einnahmen in Form von Verwaltungsgebühren für die von der Gesellschaft gegenüber Kunden erbrachten Dienstleistungen. Die Basis hierfür sind die Kundeneinlagen und die anschließende Investition in Real Assets, wie Immobilien und Infrastruktur. Teil des Produktangebots ist auch die wertorientierte Betreuung von Immobilien- und Infrastrukturbeständen (Asset Management), die strategische Beratung hinsichtlich Investmentstrategie, Portfolioplanung und -allokation (Portfolio Management) sowie die Durchführung komplexer, nicht standardisierter Investments (Alternative Investments).

PATRIZIA strukturiert, platziert und verwaltet Fondsvehikel für Kunden über die konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften. Die Höhe des verwalteten Immobilien- und Infrastrukturvermögens (Assets under Management, AUM) hat Einfluss auf die Höhe der wiederkehrenden Gebühreneinnahmen. Die Verwaltungsgebühren als Haupteinnahmequelle des Unternehmens werden durch Transaktionsgebühren und leistungsabhängige Gebühren ergänzt. Umsatzerlöse in Form von Transaktionsgebühren werden durch den Erwerb und Verkauf von Vermögenswerten über die Vermittlung von PATRIZIA auf Ebene der Fonds generiert. PATRIZIA erhält außerdem leistungsabhängige Gebühren, wenn die mit den Kunden vereinbarten individuellen Renditeziele für Fonds oder Vermögenswerte gemäß dem jeweiligen Investmentvertrag oder Prospekt übertroffen werden.

Balance Sheet Investments

Im Segment „Balance Sheet Investments“ erzielt PATRIZIA zusätzliche Einnahmen aus der Investition des konzerneigenen Kapitals. PATRIZIA investiert die eigene Liquidität, indem sie das verfügbare eigene Kapital selektiv in Partnerschaften mit ihren institutionellen Kunden in Form von langfristigen Co-Investments einsetzt. Auf diese Weise unterstützt PATRIZIA sowohl die Interessengleichrichtung mit Kunden als auch das organische Wachstum ihres Kerngeschäfts und generiert Beteiligungsergebnisse und Cashflows auf der Grundlage der Wertentwicklung und Ausschüttungen des zugrunde liegenden Portfolios von Real Assets.

Darüber hinaus nutzt das Management die vorhandene Liquidität selektiv für Seed-Investments in Fonds oder Assets, die zunächst auf Konzernebene konsolidiert werden. Durch diese Seed-Investments ist PATRIZIA in ein Portfolio von Fonds investiert, die mittelgroße und gut diversifizierte Immobilienvermögen oder Infrastrukturanlagen halten, mit dem Ziel, diese Fonds an Kunden zu vermarkten. In dieser Übergangsphase können vereinzelt Erträge in Form von fondsgenerierten Mieteinnahmen aus der Vermietung von im Bestand gehaltenen Vermögenswerten anfallen. Die Vermarktung dieser Vermögenswerte zum Zwecke des endgültigen Verkaufs der Fondsanteile an qualifizierte Investoren soll das Wachstum der Gebühreneinnahmen im Segment Investment Management fördern, indem die Gebühreneinnahmen insgesamt und die AUM erhöht werden. Ziel von PATRIZIA bei Seed-Investments ist es – anders als bei langfristigen Co-Investments - das teilweise fremdfinanzierte investierte Kapital nicht über einen zu langen Zeitraum zu binden.

1.3 Wirtschaftliche Lage

1.3.1 Konzernergebnis

EBITDA

PATRIZIA hat im ersten Halbjahr 2026 ein EBITDA von 42,7 Mio. EUR erwirtschaftet.

Das EBITDA stellt eine wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns dar. Die detaillierte Herleitung und Entwicklung des EBITDA gehen aus der folgenden Aufstellung hervor:

Herleitung EBITDA

Tsd. EUR	H1 2026	H1 2025	Veränderung
Gesamtleistung	125.553	126.650	-0,9%
Materialaufwand	-989	-1.033	-4,3%
Aufwand für bezogene Leistungen	-7.717	-7.865	-1,9%
Personalaufwand	-64.940	-74.881	-13,3%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-25.503	-29.204	-12,7%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-1.677	-148	>1.000,0%
Ergebnis aus Beteiligungen	18.349	15.413	19,0%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-38	240	-115,8%
EBITDAR	**43.038**	**29.171**	**47,5%**
Reorganisationsergebnis	-347	-43	-700,0%
EBITDA	**42.690**	**29.127**	**46,6%**

Ausgewählte Komponenten werden nachfolgend entsprechend ihrer Reihenfolge in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung näher erläutert.

Umsatzerlöse

Im ersten Halbjahr 2026 reduzierten sich die **Umsatzerlöse** leicht gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 121,4 Mio. EUR auf 118,9 Mio. EUR (-2,0%).

Umsatzerlöse

Tsd. EUR	H1 2026	H1 2025	Veränderung
Erlöse aus Management Services	111.857	114.749	-2,5%
Mieterlöse	5.896	6.078	-3,0%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	143	174	-17,8%
Sonstige Umsatzerlöse	1.037	400	159,1%
Umsatzerlöse	**118.934**	**121.401**	**-2,0%**

Die **Erlöse aus Management Services** gingen im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um 2,5% von 114,7 Mio. EUR auf 111,9 Mio. EUR zurück. Dies ist im Wesentlichen bedingt durch höhere entwicklungsbezogene Dienstleistungsgebühren in H1 2025.

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete PATRIZIA **Mieterlöse** in Höhe von 5,9 Mio. EUR (H1 2025: 6,1 Mio. EUR), insbesondere durch Seed-Investments.

Die **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** reduzierten sich im Berichtszeitraum auf 0,1 Mio. EUR (H1 2025: 0,2 Mio. EUR).

Die Position **sonstige Umsatzerlöse** umfasst im Wesentlichen Weiterbelastungen von Transaktionskosten an Investmentvehikel. Im Berichtszeitraum 2026 betrug diese Position 1,0 Mio. EUR gegenüber 0,4 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Ergänzend zu den Umsatzerlösen sollten zur vollständigen Betrachtung der Leistung des Unternehmens weitere Gewinn- und Verlustpositionen, wie zum Beispiel das Ergebnis aus Beteiligungen, berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia, die im Beteiligungsergebnis gebucht werden, betrugen die Gebühreneinnahmen insgesamt 127,3 Mio. EUR, was einer Reduzierung von -0,8% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 128,3 Mio. EUR entspricht. Der Rückgang der Verwaltungsgebühren inklusive des Ergebnisses aus Beteiligungen um -2,8% gegenüber dem Vorjahr auf 110,2 Mio. EUR (H1 2025: 113,4 Mio. EUR) erklärt sich mit dem Rückgang vereinzelter Mandate im Berichtsjahr. Die Transaktionsgebühren erhöhten sich um 5,3% auf 3,8 Mio. EUR (H1 2025: 3,6 Mio. EUR). Die leistungsabhängigen Gebühren unter der Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia erhöhten sich ebenfalls auf 13,2 Mio. EUR (H1 2025: 11,3 Mio. EUR; 16,8%).

Wird innerhalb der Gebühreneinnahmen insgesamt das Ergebnis aus Beteiligungen separat ausgewiesen, ergibt sich folgendes Bild:

Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

Tsd. EUR	H1 2026	H1 2025	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	107.005	110.118	-2,8%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	1.074	1.043	2,9%
Transaktionsgebühren	3.779	3.588	5,3%
Erlöse aus Management Services	**111.857**	**114.749**	**-2,5%**
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	12.171	10.301	18,2%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	3.231	3.295	-1,9%
Gebühreneinnahmen insgesamt	**127.260**	**128.345**	**-0,8%**

Gesamtleistung

Die **Gesamtleistung** setzt sich aus den Umsatzerlösen sowie den sonstigen betrieblichen Erträgen zusammen. Im ersten Halbjahr des Berichtsjahres 2026 reduzierte sich die Gesamtleistung um 0,9% auf 125,6 Mio. EUR, nach 126,6 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Herleitung Gesamtleistung

Tsd. EUR	H1 2026	H1 2025	Veränderung
Umsatzerlöse	118.934	121.401	-2,0%
Sonstige betriebliche Erträge	6.619	5.249	26,1%
Gesamtleistung	**125.553**	**126.650**	**-0,9%**

Sonstige betriebliche Erträge beliefen sich im ersten Halbjahr 2026 auf 6,6 Mio. EUR (H1 2025: 5,2 Mio. EUR). Es sind im Wesentlichen Erträge aus entfallenen Verpflichtungen und Auflösung von Verbindlichkeiten aus variablen Vergütungen. Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus höheren Erträgen aus entfallenen Verpflichtungen in Höhe von 6,0 Mio. EUR (H1 2025: 3,1 Mio. EUR).

Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. EUR	H1 2026	H1 2025	Veränderung
Erträge aus entfallenen Verpflichtungen	5.977	3.148	89,9%
Erträge aus Sachbezügen	392	395	-0,6%
Erträge aus Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten und Schadenersatzleistungen und Transaktionskosten	0	1.182	-100,0%
Übrige	250	525	-52,3%
Gesamt	**6.619**	**5.249**	**26,1%**

Materialaufwand

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen nicht umlagefähige Instandhaltungsmaßnahmen für Immobilien in konsolidierten Fonds. Im Vergleich zur Vorjahresperiode blieb der Materialaufwand unverändert bei 1,0 Mio. EUR (H1 2025: 1,0 Mio. EUR).

Aufwand für bezogene Leistungen

Der **Aufwand für bezogene Leistungen** entsteht insbesondere durch den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für externe Labelfonds, deren Betreuung durch die PATRIZIA gemeinsam mit weiteren Dienstleistern erfolgt. Im ersten Halbjahr 2026 ergaben sich Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von 7,7 Mio. EUR (H1 2025: 7,9 Mio. EUR).

Personalaufwand

Zum 30. Juni 2026 beschäftigte PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (FTE) umgerechnet 800 Mitarbeiter (30. Juni 2025: 870 Mitarbeiter).

Personalaufwand

Tsd. EUR	H1 2026	H1 2025	Veränderung
Fixgehälter	42.784	47.064	-9,1%
Variable Gehälter	9.458	14.088	-32,9%
Sozialabgaben	9.646	10.909	-11,6%
Effekt langfristige variable Vergütung[1]	-87	64	-235,7%
Anteilsbasierte Vergütung	2.123	1.205	76,2%
Sonstige	1.017	1.551	-34,4%
Gesamt	**64.940**	**74.881**	**-13,3%**

[1] Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses

Der **Personalaufwand** reduzierte sich im ersten Halbjahr 2026 insbesondere aufgrund geringerer Aufwendungen für variable Gehälter. Ausschlaggebend hierfür waren vor allem niedrigere Earn-out-Zahlungen im Zusammenhang mit Akquisitionen. Zusätzlich wirkte sich die im Rahmen der Effizienzmaßnahmen verringerte Mitarbeiterzahl auf den Rückgang des Personalaufwands aus.

Bewertungseffekte in Bezug auf das Phantom Shares Programm haben aufgrund des veränderten PATRIZIA Aktienkurses zu einem Ertrag in Höhe von 0,1 Mio. EUR in der Berichtsperiode (H1 2025: -0,1 Mio. EUR) geführt.

Die Position Sonstiges enthält vor allem Sachbezüge.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** reduzierten sich im ersten Halbjahr 2026 um 12,7% auf 25,5 Mio. EUR (H1 2025: 29,2 Mio. EUR). Die Zusammensetzung der Position wird nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. EUR	H1 2026	H1 2025	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	5.042	5.373	-6,2%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	8.491	7.936	7,0%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	2.622	2.596	1,0%
Sonstige Steuern	541	315	71,8%
KFZ- und Reisekosten	2.389	2.554	-6,4%
Werbekosten	843	1.182	-28,6%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	637	1.128	-43,5%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	2.321	2.371	-2,1%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	541	395	36,7%
Kosten für Management Services	680	1.452	-53,2%
Freistellungen/Erstattungen	0	350	-100,0%
Spenden	634	469	35,2%
Sonstige	763	3.083	-75,3%
Gesamt	**25.503**	**29.204**	**-12,7%**

Der Rückgang der einzelnen Aufwendungen spiegelt die Wirkung der eingeleiteten Effizienzmaßnahmen wider.

Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vermögenswerten

Die in H1 2026 gebildete Risikovorsorge in Höhe von 1,7 Mio. EUR (H1 2025: 0,1 Mio. EUR) entfällt ganz überwiegend auf eine einzelne Forderung, bei der es zur Neueinschätzung der Einbringlichkeit kam.

Ergebnis aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen

PATRIZIA vereinnahmte im ersten Halbjahr 2026 ein **Ergebnis aus Beteiligungen** in Höhe von 18,3 Mio. EUR (H1 2025: 15,4 Mio. EUR; 19,0%). Insgesamt konnten für das Co-Investment Dawonia Beteiligungserträge in Höhe von 17,0 Mio. EUR (H1 2025: 15,2 Mio. EUR) vereinnahmt werden.

Das **Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen** betrug im Berichtszeitraum 0 Mio. EUR (H1 2025: 0,2 Mio. EUR).

Das Ergebnis aus Beteiligungen und das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen insgesamt bilden die Kapitalerträge aus den Co-Investments ab. Im Falle der Dawonia inkludiert das Beteiligungsergebnis auch die als Gesellschafter erbrachten Leistungen in Höhe von 12,2 Mio. EUR, die erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung in Höhe von 3,2 Mio. EUR und das Ergebnis aus Beteiligungen in Höhe von 1,6 Mio. EUR.

Beteiligungsergebnis

Tsd. EUR	H1 2026	H1 2025	Veränderung
Dawonia	17.014	15.208	11,9%
Publikumsfondsgeschäft	21	20	9,1%
Sonstige	1.314	186	607,0%
Ergebnis aus Beteiligungen	**18.349**	**15.413**	**19,0%**
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	**-38**	**240**	**-115,8%**
Gesamt	**18.311**	**15.653**	**17,0%**

Periodenüberschuss/ -fehlbetrag

Im ersten Halbjahr 2026 betrug der **Periodenüberschuss** 14,7 Mio. EUR (H1 2025: 4,7 Mio. EUR). Der Anstieg ist hauptsächlich auf eine Reduktion des Personalaufwands und auf geringere sonstige betriebliche Aufwendungen im aktuellen Berichtszeitraum zurückzuführen.

Herleitung Periodenüberschuss

Tsd. EUR	H1 2026	H1 2025	Veränderung
EBITDA	**42.690**	**29.127**	**46,6%**
Abschreibungen und Wertminderungen	-12.263	-13.902	-11,8%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.960	0	/
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**26.467**	**15.226**	**73,8%**
Finanzerträge	1.689	2.152	-21,5%
Finanzaufwendungen	-6.912	-6.180	11,8%
Sonstiges Finanzergebnis	1.386	0	/
Währungsergebnis	-583	-2.195	73,4%
Finanzergebnis	-4.419	**-6.222**	**29,0%**
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**22.047**	**9.003**	**144,9%**
Ertragsteuern	-7.310	-4.291	70,4%
Periodenüberschuss	**14.737**	**4.712**	**212,7%**
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	*17.237*	*5.133*	*235,8%*
Davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	*-2.500*	*-420*	*-494,9%*

[1] Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Herleitung des Periodenüberschuss/ -fehlbetrags erläutert.

Abschreibungen und Wertminderungen

Die **Abschreibungen und Wertminderungen** verringerten sich auf 12,3 Mio. EUR (H1 2025: 13,9 Mio. EUR; -11,8%) und beinhalten im Wesentlichen Abschreibung auf Fondsverwalterverträge und Lizenzen in Höhe von 4,7 Mio. EUR (H1 2025: 5,6 Mio. EUR), Abschreibungen auf Nutzungsrechte von 4,1 Mio. EUR (H1 2025: 5,0 Mio. EUR) und Abschreibungen auf Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung von 2,6 Mio. EUR (H1 2025: 2,9 Mio. EUR). Aufgrund einer geringeren Anzahl an Verträgen fällt die Abschreibung auf Fondsverwalterverträge im Berichtsjahr geringer aus.

Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

In der Berichtsperiode wurden Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von -4,0 Mio. EUR erfasst (H1 2025: 0 Mio. EUR).

Finanzergebnis

Die **Finanzerträge** reduzierten sich auf 1,7 Mio. EUR, nach 2,2 Mio. EUR im Vergleichszeitraum. Der Grund hierfür war das niedrigere Zinsniveau bei stabilen Beständen in der laufenden Berichtsperiode.

Den Finanzerträgen standen **Finanzaufwendungen** in Höhe von 6,9 Mio. EUR gegenüber (H1 2025: 6,2 Mio. EUR; -11,8%). Die Finanzaufwendungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr an, was hauptsächlich auf zusätzliche Zinsaufwendungen aus einer in H1 2025 erfolgten Refinanzierung zurückzuführen ist. Auch die sonstigen Finanzaufwendungen stiegen leicht an, was auf höhere finanzierungsbezogene Bearbeitungsgebühren und Leasingzinsaufwendungen zurückzuführen ist.

Im ersten Halbjahr 2026 betrug das **Währungsergebnis** -0,6 Mio. EUR (H1 2025: -2,2 Mio. EUR). Es setzt sich zusammen aus unrealisierten Währungskurseffekten in Höhe von -0,4 Mio. EUR (H1 2025: -1,3 Mio. EUR) sowie realisierten Währungseffekten in Höhe von -0,2 Mio. EUR (H1 2025: -0,8 Mio. EUR). Die Veränderung in den unrealisierten Währungskurseffekten ist im Wesentlichen auf die Kursveränderung des US-Dollar zum Euro, des britischen Pfunds zum Euro, des Australischen Dollar zum Euro, des japanischen Yen zum Euro sowie der schwedischen Krone zum Euro zurückzuführen.

Ertragsteuern

Im ersten Halbjahr 2026 betrug der **Steueraufwand** 7,3 Mio. EUR nach 4,3 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die Steuerquote (Steueraufwand im Verhältnis zu EBT) beträgt im Berichtszeitraum 33,2% (H1 2025: 47,7%).

1.3.2 Segmentergebnis

Segment Leistungsindikatoren

Tsd. EUR	H1 2026		H1 2025	
	Investment Management	**Balance Sheet Investments**	Investment Management	Balance Sheet Investments
Gesamtleistung	136.187	5.957	133.557	7.082
EBITDA	37.219	5.818	23.248	5.923
EBT	29.646	-3.366	14.939	1.863

Investment Management

Die Gesamtleistung des Segments Investment Management lag im ersten Halbjahr 2026 bei 136,2 Mio. EUR und somit über dem Vorjahr (H1 2025: 133,6 Mio. EUR).

Die Erhöhung des EBITDA im Segment Investment Management auf 37,2 Mio. EUR (H1 2025: 23,2 Mio. EUR) resultiert aus einem reduzierten Personalaufwand sowie einer erhöhten Kostendisziplin.

Aufgrund der oben beschriebenen Effekte ist das EBT des Segments Investment Management im ersten Halbjahr 2026 auf 29,6 Mio. EUR gestiegen (H1 2025: 14,9 Mio. EUR).

Balance Sheet Investments

Im ersten Halbjahr 2026 ist die Gesamtleistung im Segment Balance Sheet Investments auf 6,0 Mio. EUR (H1 2025: 7,1 Mio. EUR) gesunken, was auf sonstige betriebliche Erträge aus der Erstattung einer Schadensersatzleistung (1,2 Mio. EUR) in der Vergleichsperiode zurückzuführen ist.

Das EBITDA von 5,8 Mio. EUR bleibt im Wesentlichen auf dem Niveau der Vergleichsperiode (H1 2025: 5,9 Mio. EUR).

Insbesondere die negative Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im laufenden Jahr in Höhe von 4,0 Mio. EUR (H1 2025: 0,0 Mio. EUR) und der Erhalt einer einmaligen Erstattung aus einer Schadensersatzleistung in der Vergleichsperiode erklären das niedrigere EBT des Segments Balance Sheet Investments im ersten Halbjahr 2026 von -3,4 Mio. EUR im Vergleich zur Vorjahresperiode von 1,9 Mio. EUR.

Vermögens- und Finanzkennzahlen

Mit einer Netto-Eigenkapitalquote von 72,7% und einer verfügbaren Liquidität von 122,2 Mio. EUR (31. Dezember 2025: 114,7 Mio. EUR) ist die Bilanz von PATRIZIA weiterhin gut aufgestellt, um sich bietende Marktchancen zu nutzen.

PATRIZIAs Eigenkapitalquoten

Tsd. EUR	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
Bilanzsumme	1.717.950	1.699.367	1,1%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.121.641	1.126.952	-0,5%
Eigenkapitalquote	**65,3%**	**66,3%**	**-1 PP**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	174.621	169.208	3,2%
+ Termingelder	6.441	5.942	8,4%
- Bankdarlehen	-206.922	-207.725	-0,4%
- Schuldscheindarlehen	-69.000	-69.000	0,0%
= Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)	-94.860	-101.575	-6,6%
Netto-Eigenkapitalquote[1]	**72,7%**	**73,6%**	**-1 PP**

[1] Netto-Eigenkapitalquote: Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter) dividiert durch die Nettobilanzsumme (Bilanzsumme abzüglich Finanzverbindlichkeiten, die von Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten gedeckt sind)

PP = Prozentpunkte

Bilanzsumme

Die **Bilanzsumme** des Konzerns blieb bei 1,7 Mrd. EUR zum 30. Juni 2026 stabil (31. Dezember 2025: 1,7 Mrd. EUR).

Eigenkapital

Das **Eigenkapital (ohne nicht beherrschende Gesellschafter)** blieb mit 1,1 Mrd. EUR ebenfalls unverändert (31. Dezember 2025: 1,1 Mrd. EUR).

Die **Netto-Eigenkapitalquote** zeigte mit 72,7% keine wesentlichen Veränderungen zum Jahresende (31. Dezember 2025: 73,6%).

Zur weiteren Entwicklung des Eigenkapitals im ersten Halbjahr 2026 wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung im Anhang verwiesen.

Liquidität

Zum 30. Juni 2026 besitzt PATRIZIA eine verfügbare Liquidität in Höhe von 122,2 Mio. EUR im Vergleich zu 114,7 Mio. EUR zum Jahresende 2025.

Verfügbare Liquidität

Tsd. EUR	30.06.2026	31.12.2025
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	174.621	169.208
Termingelder	6.441	5.942
Liquidität	**181.062**	**175.150**
Regulatorische Reserve KVGs	-45.539	-44.601
Transaktionsbezogene Verbindlichkeiten und nicht verfügbare Liquidität	-5.954	-5.565
Liquidität, über die PATRIZIA nicht frei verfügen kann	-7.402	-10.324
Verfügbare Liquidität	**122.166**	**114.660**

Die **Liquidität insgesamt** betrug 181,1 Mio. EUR (31. Dezember 2025: 175,1 Mio. EUR). Positive Effekte ergaben sich im Zusammenhang mit Dawonia zum einen aus dem Verkauf einer Put-Option, zur Realisierung einer variablen Gewinnbeteiligung, und zum anderen aus der Auszahlung einer Dividende. Gegenläufig kam es zum Erwerb von weiteren Anteilen am Dawonia Fonds (1,17%, wodurch sich der wirtschaftliche Anteil der PATRIZIA an Dawonia – ohne gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche – auf 7,1% erhöht) sowie zur Auszahlung der Dividende an Aktionäre der PATRIZIA für das Geschäftsjahr 2025. Insgesamt sind 6,4 Mio. EUR der Liquidität in Termingeldern investiert.

Kapitalverwaltungsgesellschaften und die Publikumsfonds der PATRIZIA müssen Zahlungsmittel in Höhe von insgesamt 45,5 Mio. EUR dauerhaft vorhalten, um die entsprechenden regulatorischen Anforderungen zu erfüllen. Des Weiteren ist die Liquidität in Höhe von 7,4 Mio. EUR in konsolidierten Gesellschaften gebunden, über die PATRIZIA nicht frei verfügen kann. In Summe kann PATRIZIA über eine Liquidität von 58,9 Mio. EUR nicht komplett frei verfügen.

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft zum 30. Juni 2026 stellt sich weiterhin solide dar. Auf dieser Basis und auf Basis der Liquiditätsplanung des Konzerns ist von einer stetigen Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auszugehen.

Finanzverbindlichkeiten

Die **Finanzverbindlichkeiten** verringerten sich leicht zum 30. Juni 2026 im Vergleich zum 31. Dezember 2025 von 276,7 Mio. EUR auf 275,9 Mio. EUR.

Die ausstehende Tranche des im Geschäftsjahr 2017 aufgenommen Schuldscheindarlehens in Höhe von 69,0 Mio. EUR wird im Jahr 2027 fällig und wird nun unter den kurzfristigen Schuldscheindarlehen ausgewiesen. Im Vorjahr wurde der Betrag unter den langfristigen Schuldscheindarlehen ausgewiesen. Der ausstehende Darlehensbetrag ist ausschließlich festverzinst.

Bei den langfristigen Bankdarlehen in Höhe von 206,9 Mio. EUR handelt es sich um Darlehen, die im Zusammenhang mit Immobilien in konsolidierten Fonds ausgewiesen werden.

Die Finanzverbindlichkeiten entwickelten sich wie folgt:

Finanzverbindlichkeiten

Tsd. EUR	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	0	69.000	-100,0%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	69.000	0	/
Langfristige Bankdarlehen	206.922	207.684	-0,4%
Kurzfristige Bankdarlehen	0	42	-100,0%
Summe Finanzverbindlichkeiten	**275.922**	**276.725**	**-0,3%**

Kapitalallokation

Eine Übersicht über sämtliche Beteiligungen, Assets under Management sowie die Darstellung des investierten Kapitals der PATRIZIA ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

PATRIZIA Kapitalallokation zum 30.06.2026

	Assets under Management Mio. EUR	Investmentkapital (Fair Value) Mio. EUR	Investmentkapital (Anschaffungskosten) Mio. EUR	Beteiligung in %
Drittgeschäft	**45.386,6**	**0,0**		
Co-Investments und Seed-Investments	**10.491,9**	**960,6**	**550,3**	
Immobilien Wohnen	**5.147,9**	**636,7**	**235,7**	
davon Dawonia	5.002,3	153,0 [1]	51,7	5,1
davon Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche		310,4 [1]	0,0	0,1
davon Dawonia Fonds		47,7 [1]	47,1	2,2
Immobilien Mischfonds	**2.130,9**	**94,9**	**101,3**	
Immobilien Gewerbe	**909,7**	**78,4**	**70,2**	
Infrastruktur	**2.242,9**	**143,0**	**134,7**	
Venture Capital	**30,2**	**6,1**	**7,0**	
Private Equity	**30,3**	**1,5**	**1,3**	
Sonstige Bilanzpositionen		**314,8** [2]		
Gebundenes Investmentkapital	**55.878,5**	**1.275,4**		
Verfügbare Liquidität		122,2		
Gesamtes Investmentkapital	**55.878,5**	**1.397,6**		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen auf PATRIZIA Konzernebene)		69,0		
davon Fremdkapital (für temporär konsolidierte Assets und Portfolios)		206,9		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)		1.121,6		

[1] Nach Abzug latenter Steuern aus der Bewertung nach IFRS 9

[2] Inklusive Geschäfts- und Firmenwert und Fondsverwalterverträge

PATRIZIA investiert selektiv Eigenkapital des Konzerns in Partnerschaften mit ihren institutionellen Kunden in Form von Co-Investments, davon sind die Investments in die Dawonia die größten Positionen. Darüber hinaus nutzt PATRIZIA auch Eigen- und Fremdkapital, um über temporär konsolidierte Fonds in attraktive Assets zu investieren mit dem Ziel, diese Fonds im Anschluss an Kunden zu vermarkten.

Mit dem Anteil an der Dawonia (in der Tabelle: Dawonia und Dawonia Fonds) hält die PATRIZIA eine Beteiligung an einem sehr attraktiven Wohnimmobilien-Portfolio.

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. Einen Teil dieser variablen Gewinnbeteiligung hat die Gesellschaft im ersten Halbjahr 2026 durch Ausübung einer Option realisiert. Während der Gewinnanspruch weiterhin zu 100% auf der Aktivseite ausgewiesen wird, wurde auf der Passivseite unter „Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten“ ein entsprechender Eintrag vorgenommen, um die teilweise Realisation zu reflektieren.

Im ersten Halbjahr 2026 wurden strategiekonform weitere Investments, insbesondere im Bereich Immobilien Wohnen und Infrastruktur getätigt.

2 Entwicklung der Chancen und Risiken

PATRIZIA ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sowohl Chancen als auch Risiken ausgesetzt. Das Risikomanagementsystem der PATRIZIA ist darauf ausgerichtet, relevante Risiken zu identifizieren, zu erfassen, zu überwachen und zu antizipieren sowie geeignete Steuerungsmaßnahmen zu definieren und umzusetzen.

Der Infrastruktursektor hat sich als einer der widerstandsfähigsten Bereiche des privaten Marktes („Private Markets“) erwiesen: sowohl die Transaktionsaktivität als auch das Fundraising übertrafen die Entwicklung im Bereich der Gewerbeimmobilien, wo das Transaktionsvolumen weiterhin deutlich unter dem Niveau von vor 2021 und 2022 liegt. Geopolitische Unsicherheiten und höhere Langfristzinsen haben die Erholung des Immobilienmarktes in H1 2026 nach zwei Jahren allmählicher Verbesserung weiterhin gebremst. Die Beurteilung der Entwicklungen im Risikoumfeld im Laufe des Jahres führt jedoch zu keinen wesentlichen Änderungen der im Geschäftsbericht 2025 getroffenen Aussagen hinsichtlich des Risikodeckungspotenzials von PATRIZIA.

Darüber hinaus wird das interne Kontrollsystem weiterhin ständig weiterentwickelt und angepasst. Der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren haben in H1 2026 weitere Maßnahmen zur Stärkung der Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems umgesetzt.

Zudem behalten die Aussagen im Chancen- und Risikobericht des Geschäftsberichts 2025 ihre Gültigkeit. Eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern findet sich in Kapitel 7 des Geschäftsberichts 2025.

3 Prognosebericht

In der ersten Hälfte des Jahres 2026 wirkte sich der Iran-Konflikt negativ auf die Inflations- und Zinsentwicklung aus, was zu einer vorübergehenden Verschlechterung des Investitionsklimas führte. Seitdem hat sich die Marktstimmung trotz anhaltender Marktvolatilität wieder erholt. PATRIZIA rechnet weiterhin mit einem Anstieg des Fundraising-Volumens und der Transaktionsaktivität im Vergleich zu 2025. Für die Gebühreneinnahmen insgesamt wird nunmehr ein weitgehend stabiles Niveau gegenüber dem Geschäftsjahr 2025 erwartet (bisherige Annahme: moderater Anstieg). Dies spiegelt einen aktualisierten Ergebnismix mit höheren Beiträgen aus sonstigen Erträgen sowie die fortgesetzte Kostendisziplin wider. Entsprechend bleibt die Prognose für das Geschäftsjahr 2026 unverändert, wobei die Geschäftsführung folgendes erwartet:

- **Assets under Management** in einer Spanne von 55,0 – 60,0 Mrd. EUR zum Jahresende 2026, ohne Berücksichtigung möglicher Währungseffekte
- **EBITDA** in einer Spanne von 60,0 – 75,0 Mio. EUR und
- **EBITDA Marge** in einer Spanne von 22,0 – 26,5%.

Prognose für das Geschäftsjahr 2026

				Bandbreite Prognose 2026	
		2025	H1 2026	min	max
Assets under Management	Mrd. EUR	56,2	55,9	55,0	60,0
EBITDA	Mio. EUR	63,0	42,7	60,0	75,0
EBITDA Marge	%	22,9%	31,6%	22,0%	26,5%

Augsburg, den 10. August 2026

Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE



Dr. Asoka Wöhrmann
CEO



Martin Praum
CFO



James Muir
Head of Investment Division



Dr. Konrad Finkenzeller
Head of Client Division



Wolfgang Egger
Founder

Dieser Bericht enthält bestimmte zukunftsbezogene Aussagen, die sich insbesondere auf die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA und die wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen beziehen wie auf andere Faktoren, denen die PATRIZIA ausgesetzt ist. Diese in die Zukunft gerichteten Aussagen beruhen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft und unterliegen einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Einschätzung oder Aussage unzutreffend wird und die tatsächlichen Ergebnisse von den zurzeit erwarteten Ergebnissen abweichen werden.

Konzernabschluss

Bilanz

zum 30. Juni 2026

Aktiva

Tsd. EUR	30.06.2026	31.12.2025
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- oder Firmenwert	263.490	260.232
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	62.351	66.562
Software	2.698	3.370
Nutzungsrechte	37.114	40.768
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	273.559	279.272
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.060	21.495
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	2.353	2.606
Beteiligungen	719.937	688.984
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	7.574	7.226
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)	14.278	14.565
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	452	620
Latente Steuern	9.571	9.507
Summe langfristiges Vermögen	**1.413.436**	**1.395.206**
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	281	281
Kurzfristige Steueransprüche	36.631	33.921
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	86.917	93.738
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.065	7.013
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	174.621	169.208
Summe kurzfristiges Vermögen	**304.515**	**304.161**
Bilanzsumme	**1.717.950**	**1.699.367**

Passiva

Tsd. EUR	30.06.2026	31.12.2025
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	86.583	86.457
Kapitalrücklage	87.945	88.402
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	2.912	-831
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	5.479	5.479
Neubewertungen nach IFRS 9	158.214	151.232
Konzernbilanzgewinn	780.002	795.708
Nicht-beherrschende Gesellschafter	30.826	33.387
Summe Eigenkapital	**1.152.467**	**1.160.339**
B. Verbindlichkeiten		
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		
Latente Steuerschulden	32.289	31.236
Pensionsverpflichtungen	15.455	15.929
Langfristige Schuldscheindarlehen	0	69.000
Langfristige Bankdarlehen	206.922	207.684
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	93.628	49.079
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	37.756	40.706
Summe langfristige Verbindlichkeiten	**386.049**	**413.633**
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	0	42
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	69.000	0
Sonstige Rückstellungen	11.595	16.630
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	67.283	74.037
Kurzfristige Finanzderivate	0	999
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	8.176	9.747
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	6.857	6.157
Ertragsteuerschulden	16.522	17.783
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	**179.434**	**125.394**
Bilanzsumme	**1.717.950**	**1.699.367**

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2026

Tsd. EUR	Q2 2026	Q2 2025	H1 2026	H1 2025	Veränderung
Umsatzerlöse	60.251	61.640	118.934	121.401	-2,0%
Sonstige betriebliche Erträge	4.095	4.567	6.619	5.249	26,1%
Gesamtleistung	**64.346**	**66.207**	**125.553**	**126.650**	**-0,9%**
Materialaufwand	-612	-864	-989	-1.033	-4,3%
Aufwand für bezogene Leistungen	-3.950	-3.852	-7.717	-7.865	-1,9%
Personalaufwand	-31.969	-36.723	-64.940	-74.881	-13,3%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.550	-15.190	-25.503	-29.204	-12,7%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-1.694	-89	-1.677	-148	>1.000,0%
Ergebnis aus Beteiligungen	3.756	2.631	18.349	15.413	19,0%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-38	240	-38	240	-115,8%
EBITDAR	**19.291**	**12.360**	**43.038**	**29.171**	**47,5%**
Erträge aus Reorganisation	0	440	0	440	-100,0%
Reorganisationsaufwand	-347	-481	-347	-484	-28,2%
EBITDA	**18.943**	**12.319**	**42.690**	**29.127**	**46,6%**
Abschreibungen und Wertminderungen	-6.435	-6.751	-12.263	-13.902	-11,8%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-3.960	0	-3.960	0	/
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**8.548**	**5.567**	**26.467**	**15.226**	**73,8%**
Finanzerträge	902	1.411	1.689	2.152	-21,5%
Finanzaufwendungen	-3.462	-3.250	-6.912	-6.180	11,8%
Sonstiges Finanzergebnis	694	0	1.386	0	/
Währungsergebnis	-544	-2.347	-583	-2.195	73,4%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**6.138**	**1.381**	**22.047**	**9.003**	**144,9%**
Ertragsteuern	-3.597	-1.765	-7.310	-4.291	70,4%
Periodenüberschuss / -fehlbetrag	**2.541**	**-385**	**14.737**	**4.712**	**212,7%**
davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	4.728	-36	17.237	5.133	235,8%
davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	-2.186	-349	-2.500	-420	-494,9%
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,05	0,00	0,20	0,06	235,1%
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,05	0,00	0,19	0,06	234,9%

Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2026

Tsd. EUR	Q2 2026	Q2 2025	H1 2026	H1 2025
Periodenüberschuss / -fehlbetrag	**2.541**	**-385**	**14.737**	**4.712**
Posten des sonstigen Ergebnisses mit zukünftig eventueller Umgliederung in den Periodenüberschuss/ -fehlbetrag				
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	1.309	-3.888	3.749	-5.716
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne zukünftige Umgliederung in den Periodenüberschuss/ -fehlbetrag				
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	6.563	284	5.130	288
Sonstiges Ergebnis	**7.871**	**-3.604**	**8.879**	**-5.428**
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	**10.413**	**-3.989**	**23.616**	**-716**
davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	12.675	-3.676	26.189	-336
davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	-2.262	-313	-2.574	-380

Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2026

Tsd. EUR	H1 2026	H1 2025
Periodenüberschuss	14.737	4.712
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	7.310	4.291
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	6.912	6.180
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-1.689	-2.152
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen	-18.349	-15.413
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	38	-240
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	384	1.334
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	-10	137
Erfolgswirksam erfasste anteilsbasierte Vergütung	2.123	1.205
Abschreibungen und Wertminderungen	12.263	13.902
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	3.960	0
Wertänderung von Derivaten	0	54
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-7.030	-3.498
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	1.658	12.977
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-12.418	-7.277
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	19.960	17.024
Gezahlte Zinsen	-6.126	-4.421
Erhaltene Zinsen	1.858	3.409
Ertragsteuerzahlungen	-8.457	-4.782
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	**17.125**	**27.443**
Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-322	-111
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	10	1
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-35
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-639	-450
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	0	30.043
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-26.014	-45.699
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	1.289	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	224	7.705
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-391	-409
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	657
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0	2.263
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-266	-170
Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen	753	1.050
Auszahlungen für sonstige Ausleihungen	0	-62
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	49.269	0
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	**23.914**	**-5.218**
Darlehensaufnahmen	0	50.668
Darlehenstilgungen	0	-46.200
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-2.762	-4.501
Gezahlte Zinsen	-888	-792
Auszahlungen aus der Erfüllung von derivativen Finanzinstrumenten zur Absicherung von Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten	-1.459	-880
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-31.170	-30.260
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung (nicht-beherrschende Gesellschafter)	13	46
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-36.267**	**-31.918**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	4.773	-9.693
Finanzmittelfonds zum 01.01.	**169.208**	**149.359**
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	640	-1.115
Finanzmittelfonds zum 30.06.	**174.621**	**138.551**

Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2025

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungs-umrechnungs-differenz	Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19	Neubewertungs-rücklage gemäß IFRS 9	Konzern-bilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutter-unternehmens	Eigenkapital nicht-beherrschende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2025	**86.229**	**83.534**	**505**	**2.346**	**3.808**	**100.898**	**806.912**	**1.084.232**	**34.514**	**1.118.746**
Periodenüberschuss	0	0	0	0	0	0	5.133	5.133	-420	**4.712**
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-5.696	0	228	0	-5.468	40	**-5.428**
Gesamtergebnis	**0**	**0**	**0**	**-5.696**	**0**	**228**	**5.133**	**-336**	**-380**	**-716**
Kapitalerhöhung Einzahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	46	**46**
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0	0	-30.260	-30.260	0	**-30.260**
Im Zuge von Anteilsverkäufen entstandene Anteile nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	-160	-159	159	**0**
Anteilsbasierte Vergütung	0	-729	0	0	0	0	0	-729	0	**-729**
Aktienrückkauf	-37	-253	0	0	0	0	0	-289	0	**-289**
Aktienverkauf / Aktienübertrag	265	1.166	0	0	0	0	0	1.431	0	**1.431**
Stand 30.06.2025	**86.457**	**83.719**	**505**	**-3.350**	**3.808**	**101.126**	**781.625**	**1.053.890**	**34.339**	**1.088.229**

Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2026

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungs-umrechnungs-differenz	Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19	Neubewertungs-rücklage gemäß IFRS 9	Konzern-bilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutter-unternehmens	Eigenkapital nicht-beherrschende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2026	**86.457**	**88.402**	**505**	**-831**	**5.479**	**151.232**	**795.708**	**1.126.952**	**33.387**	**1.160.339**
Periodenüberschuss	0	0	0	0	0	0	17.237	17.237	-2.500	**14.737**
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	3.743	0	5.209	0	8.952	-73	**8.879**
Gesamtergebnis	**0**	**0**	**0**	**3.743**	**0**	**5.209**	**17.237**	**26.189**	**-2.574**	**23.616**
Kapitalerhöhung Einzahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	13	**13**
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0	0	-31.170	-31.170	0	**-31.170**
Umgliederung	0	0	0	0	0	1.773	-1.773	0	0	**0**
Anteilsbasierte Vergütung	0	97	0	0	0	0	0	97	0	**97**
Aktienverkauf / Aktienübertrag	127	-554	0	0	0	0	0	-427	0	**-427**
Stand 30.06.2026	**86.583**	**87.945**	**505**	**2.912**	**5.479**	**158.214**	**780.002**	**1.121.641**	**30.826**	**1.152.467**

Konzernzwischenanhang

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2026

Allgemeine Angaben

Die PATRIZIA SE (nachfolgend PATRIZIA oder Konzern genannt) ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 20 in 86150 Augsburg (Amtsgericht Augsburg, HRB 37716).

PATRIZIA ist ein unabhängiger europäischer Real Asset Investment Manager mit 800 Mitarbeitern (Vollzeitäquivalente, FTE) zum 30. Juni 2026 (30. Juni 2025: 870 FTE) und ist an 26 Standorten weltweit aktiv. PATRIZIA bietet ein Leistungsportfolio an, das sich vom Asset- und Portfolio Management über die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobilien- und Infrastrukturklassen bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen erstreckt. Zum Kundenkreis zählen institutionelle, semi-professionelle und private Investoren, unter anderem Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, Nordamerika, Australien und Asien. PATRIZIA entwickelt für ihre Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen.

1 Grundlagen der Konzernzwischenabschlusserstellung

Der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA über das 1. Halbjahr 2026 (1. Januar 2026 bis 30. Juni 2026) wurde gemäß § 115 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Übereinstimmung mit dem IAS 34 „Interim Financial Reporting“ und den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d.h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Im Rahmen der Erstellung eines Konzernzwischenabschlusses zum Zwischenbericht in Übereinstimmung mit IAS 34 „Interim Financial Reporting“ muss das Management der PATRIZIA Beurteilungen und Schätzungen vornehmen sowie Annahmen treffen, die die Anwendung von Rechnungslegungsgrundsätzen im Konzern und den Ausweis der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie der Erträge und Aufwendungen beeinflussen. Die tatsächlichen Beträge können von diesen Schätzungen abweichen.

Der Konzernzwischenabschluss basiert grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die für den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2025 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden kann dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2025 im PATRIZIA Geschäftsbericht 2025 entnommen werden.

Die ab dem 1. Januar 2026 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Dieser Zwischenabschluss wird in Euro aufgestellt. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen werden, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend Euro (Tsd. EUR) angegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

Der Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA SE beinhaltet zum 30. Juni 2026 den Abschluss des Mutterunternehmens sowie 129 (31. Dezember 2025: 129) Tochterunternehmen. Tochterunternehmen werden vom Mutterunternehmen direkt oder indirekt beherrscht und werden nach den Regeln der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus werden sechs (31. Dezember 2025: sechs) Beteiligungen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

Zum 30. Juni 2026 sind 43 (31. Dezember 2025: 44) Gesellschaften nicht im Konsolidierungskreis enthalten, da diese nur einen geringen bzw. keinen Geschäftsbetrieb haben und für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung sind.

Die Abschlussstichtage der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen entsprechen dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens.

Veränderung des Konsolidierungskreises

Die Zahl der im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen blieb im Berichtszeitraum unverändert.

Konsolidierungsmethoden

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss basiert grundsätzlich auf denselben Konsolidierungsmethoden, die für den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2025 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden kann dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2025 im PATRIZIA Geschäftsbericht 2025 entnommen werden.

3 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Finanzinstrumente

3.1.1 Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte und Schulden

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegende Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten, einschließlich ihrer Level-Zuordnung in der Fair Value-Hierarchie. Die Klassifizierung der Buchwerte erfolgt entsprechend der Bewertung nach erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL), erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis (FVTOCI) und zu fortgeführten Anschaffungskosten (AC). Der erstmalige Ansatz von originären Finanzinstrumenten erfolgt am Erfüllungstag und bei derivativen Finanzinstrumenten am Handelstag.

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden 30.06.2026

	Buchwerte			Beizulegende Zeitwerte		
Tsd. EUR	FVTPL	FVTOCI	AC	Level 1	Level 2	Level 3
Aktiva						
Beteiligungen	1.129	718.808				719.937
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	7.574					7.574
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)			14.278			15.848
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte[1]			86.917			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente[1]			174.621			
Gesamt	8.703	718.808	275.816	0	0	743.359
Passiva						
Langfristige Bankdarlehen			206.922			210.225
Kurzfristige Schuldscheindarlehen[1]			69.000			
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten (FVTPL)	49.269					49.269
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten (AC)			44.358			41.523
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten[1]			67.283			
Langfristige Leasingverbindlichkeiten[1]			37.756			
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten[1]			6.857			
Gesamt	49.269	0	432.177	0	0	301.018

[1] Gemäß IFRS 7.29 werden keine Angaben über den beizulegenden Zeitwert offengelegt. Der Fair Value entspricht näherungsweise dem Buchwert, da Zins-, Kredit- und Währungsrisiko vernachlässigbar sind. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden Level 1 zugeordnet, alle anderen finanziellen Vermögenswerte und Schulden werden Level 3 zugeordnet.

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden 31.12.2025

	Buchwerte			Beizulegende Zeitwerte		
Tsd. EUR	FVTPL	FVTOCI	AC	Level 1	Level 2	Level 3
Aktiva						
Beteiligungen	2.229	686.755				688.984
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	7.226					7.226
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)			14.565			15.571
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte[1]			93.738			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente[1]			169.208			
Gesamt	9.455	686.755	277.511	0	0	711.781
Passiva						
Langfristige Bankdarlehen			207.684			211.809
Kurzfristige Bankdarlehen[1]			42			
Langfristige Schuldscheindarlehen			69.000			69.053
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten (AC)			49.079			49.071
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten[1]			74.037			
Kurzfristige Finanzderivate	999				999	
Langfristige Leasingverbindlichkeiten[1]			40.706			
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten[1]			6.157			
Gesamt	999	0	446.705	0	999	329.933

[1] Gemäß IFRS 7.29 werden keine Angaben über den beizulegenden Zeitwert offengelegt. Der Fair Value entspricht näherungsweise dem Buchwert, da Zins-, Kredit- und Währungsrisiko vernachlässigbar sind. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden Level 1 zugeordnet, alle anderen finanziellen Vermögenswerte und Schulden werden Level 3 zugeordnet.

Die beizulegenden Zeitwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente des Konzerns werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Das eigene Nichterfüllungsrisiko wurde zum 30. Juni 2026 als gering eingestuft.

3.1.2 Beteiligungen

Die Beteiligungen zum 30. Juni 2026 belaufen sich auf 719.937 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: 688.984 Tsd. EUR). PATRIZIA hält zum Bilanzstichtag im Wesentlichen Anteile an Dawonia (Anteile an der operativen Gesellschaft), Dawonia Carry (Gewinnansprüche), Dawonia Fonds (Anteile an Dawonia Fonds) sowie Anteile an EIF III (Anteile an einem Infrastrukturfonds).

Die Entwicklung der Beteiligungen in der Berichtsperiode stellt sich wie folgt dar:

Beteiligungen

Tsd. EUR						2026
	Dawonia	Dawonia Carry	Dawonia Fonds	EIF III	Weitere Beteiligungen	Summe Buchwert
Stand 01.01.	**154.037**	**313.369**	**21.801**	**107.961**	**91.816**	**688.984**
Zugänge	0	0	25.132	0	2.265	27.398
Abgänge	0	0	0	0	-1.977	-1.977
Positive Marktwertänderungen	513	1.572	798	3.167	1.887	7.937
Negative Marktwertänderungen	0	0	0	0	-2.754	-2.754
Währungsänderung	0	0	0	0	349	349
Stand 30.06.	**154.550**	**314.940**	**47.732**	**111.127**	**91.586**	**719.937**

Beteiligungen

Tsd. EUR						2025
	Dawonia	**Dawonia Carry**	**Dawonia Fonds**	**EIF III**	**Weitere Beteiligungen**	**Summe Buchwert**
Stand 01.01.	**154.307**	**338.030**	**0**	**84.605**	**80.777**	**657.718**
Zugänge	0	0	21.991	16.145	16.874	55.011
Abgänge	0	-18.704	0	0	-1.975	-20.679
Positive Marktwertänderungen	356	1.083	0	7.211	3.519	12.169
Negative Marktwertänderungen	-626	-7.040	-190	0	-6.071	-13.926
Währungsänderung	0	0	0	0	-1.309	-1.309
Stand 31.12.	**154.037**	**313.369**	**21.801**	**107.961**	**91.816**	**688.984**

PATRIZIA investiert selektiv Eigenkapital des Konzerns in Partnerschaften mit ihren institutionellen Kunden in Form von Co-Investments, davon sind die Investments in Dawonia die größten Positionen. Darüber hinaus nutzt PATRIZIA Eigen- und Fremdkapital, um über temporär konsolidierte Fonds in attraktive Assets zu investieren mit dem Ziel, diese Fonds im Anschluss an Kunden zu vermarkten.

Mit dem Anteil an der Dawonia GmbH (in der Tabelle: Dawonia) hält die PATRIZIA eine Beteiligung an einem sehr attraktiven Wohnimmobilien-Portfolio.

Daneben ist PATRIZIA an der OSCAR Lux Carry SCS (in der Tabelle: Dawonia Carry) beteiligt, woraus PATRIZIA eine variable Gewinnbeteiligung im Zusammenhang mit der Dawonia Beteiligung zusteht. PATRIZIA hält fünf Put-Optionen, die ihr jeweils das Recht geben, 20% der Anteile an der OSCAR Carry GmbH & Co. KG zu verkaufen. Der Ausübungszeitraum für die ersten vier Optionen erstreckt sich über zunächst vier Jahre, die fünfte sowie jede bis dahin nicht ausgeübte Option kann bei Vorliegen eines Exits ausgeübt werden. Der Preis der jeweiligen Optionen setzt sich aus einem Festpreis und einem variablen Preis (Earn-out) zusammen. Jede Option bedarf einer expliziten Ausübungsentscheidung der PATRIZIA. Die Transaktion wird nach IFRS 10.B97 abgebildet. PATRIZIA verliert erst nach Ausübung aller Optionen die Beherrschung. Die erste Option wurde im Geschäftsjahr 2026 ausgeübt. Der Festpreis hierfür beläuft sich auf 49.269 Tsd. EUR; der anteilige Earn Out wird aktuell mit 29.466 Tsd. EUR bewertet. Die Earn-out Forderung wurde in voller Höhe mit der Verbindlichkeit aus einheitlicher Veräußerung saldiert, so dass unter den sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten die Festpreiskomponente stehen bleibt.

Im Geschäftsjahr 2025 hat PATRIZIA 1,05% Anteile an OSCAR Germany SCS für 21.271 Tsd. EUR erworben (in der Tabelle: Dawonia Fonds), dieser wich von dem beizulegenden Zeitwert in Höhe von 26.790 Tsd. EUR ab. Die Differenz zwischen dem Transaktionspreis und dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der ersten Bilanzierung (Day-One-Profit) beträgt 5.518 Tsd. EUR. Da die Bewertungsparameter nicht vollständig auf beobachtbaren Marktdaten basieren (Level-3-Inputs), wurde der Differenzbetrag beim erstmaligen Ansatz in einer Nebenrechnung außerhalb der Bilanz abgegrenzt und dieser wird über die Laufzeit des Instruments linear in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Der Ertrag für die Berichtsperiode beläuft sich auf 480 Tsd. EUR (2025: 719 Tsd. EUR). Die noch als erfolgswirksam zu erfassenden Differenzen belaufen sich zum 30. Juni 2026 auf 4.319 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: 4.799 Tsd. EUR). In der Folgebewertung werden nur die übersteigenden Bewertungen außerhalb des Day-One-Profits im OCI erfasst. In der Berichtsperiode hat PATRIZIA weitere 1,17% Anteile an OSCAR Germany SCS für 23.735 Tsd. EUR erworben. Die Differenz zwischen dem Transaktionspreis und dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der ersten Bilanzierung (Day-One-Profit) beläuft sich auf 9.041 Tsd. EUR. Diese wurde analog zu den im Vorjahr erworbenen Anteilen in der Nebenrechnung abgegrenzt und wird über die Laufzeit des Instruments linear in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Der Ertrag für die Berichtsperiode beläuft sich auf 904 Tsd. EUR und die noch als erfolgswirksam zu erfassenden Differenzen belaufen sich zum 30. Juni 2026 auf 8.137 Tsd. EUR. In der Folgebewertung werden nur die übersteigenden Bewertungen außerhalb des Day-One-Profits im OCI erfasst.

Ergebnis aus Beteiligungen

Das Ergebnis aus Beteiligungen des Berichtszeitraums in Höhe von 18.349 Tsd. EUR (H1 2025: 15.413 Tsd. EUR) stammt im Wesentlichen aus den Beteiligungen an der Dawonia.

3.1.3 Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Level 3 Vermögenswerte

Die nachstehenden Tabellen zeigen die Bewertungstechniken, die bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte des Levels 3 verwendet wurden, sowie die verwendeten wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren.

Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

Art	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Beteiligungen	Das Bewertungsmodell berücksichtigt den individuellen Beteiligungsanteil sowie als Bemessungsgrundlagen im Wesentlichen das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen (Net Asset Value). Der wesentliche Werttreiber dabei ist der jeweilige Fair Value des enthaltenen Immobilienvermögens.	Beteiligungsanteil (0,01% - 100%) - wesentliche Bemessungsgrundlagen: Das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen 2026 der Beteiligungsunternehmen (0 - 3.072 Mio. EUR)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	Da es sich um Wandeldarlehen handelt, berücksichtigt das Bewertungsmodell das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen der Darlehensnehmer.	Das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen 2026: (7,9 Mio. EUR)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten (FVTPL)	Das Bewertungsmodell berücksichtigt als Bemessungsgrundlage das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen (Net Asset Value) der Beteiligungsunternehmen. Der wesentliche Werttreiber dabei ist der jeweilige Fair Value des enthaltenen Immobilienvermögens.	Wesentliche Bemessungsgrundlage: Das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen 2026 der Beteiligungsunternehmen (3.072 Mio. EUR)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde sinken (gleichbleiben) wenn die Bemessungsgrundlage unter die vereinbarte Wertuntergrenze sinken würde (steigen würde)

Für die Beteiligungen würde eine Erhöhung (Minderung) der entsprechenden Bemessungsgrundlagen um 10% unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 89.000 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: 85.687 Tsd. EUR) führen.

Im Falle der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte würde eine Erhöhung (Minderung) des Nettovermögens um 10% zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 714 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: 735 Tsd. EUR) führen. Die fixe Verzinsung der Wandeldarlehen hat keinen materiellen Einfluss auf die Bewertung.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Überleitung des Anfangsbestands auf den Endbestand der beizulegenden Zeitwerte des Levels 3.

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte des Levels 3 - 30.06.2026

Tsd. EUR	Beteiligungen	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)
Stand zum 01.01.2026	**688.984**	**7.226**
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist		
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts	5.183	0
Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist		
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts	0	
Zugänge im Geschäftsjahr	27.398	411
Abgänge im Geschäftsjahr	-1.977	-63
Währungsänderung	349	0
Stand zum 30.06.2026	**719.937**	**7.574**

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte des Levels 3 - 31.12.2025

Tsd. EUR	Beteiligungen	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)
Stand zum 01.01.2025	**657.718**	**9.008**
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist		
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts	-1.757	0
Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist		
Veränderung des beizulegenden Zeitwerts	0	-2.235
Zugänge im Geschäftsjahr	55.011	636
Abgänge im Geschäftsjahr	-20.679	-183
Währungsänderung	-1.309	0
Stand zum 31.12.2025	**688.984**	**7.226**

Dividendenerträge aus Beteiligungen betragen im Geschäftsjahr 18.349 Tsd. EUR (H1 2025: 15.413 Tsd. EUR). Die vereinnahmten Dividenden aus Beteiligungen, die am Abschlussstichtag noch im Bestand waren, betragen 18.348 Tsd. EUR (H1 2025: 15.413 Tsd. EUR). Der beizulegende Zeitwert der abgehenden Beteiligungen zum Zeitpunkt des Abgangs beläuft sich auf 1.977 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: 20.679 Tsd. EUR). Der Abgang spiegelt im Wesentlichen Kapitalrückführungen in Höhe von 1.752 Tsd. EUR sowie einen Abgang aus dem Verkauf der Beteiligung an WS Holdco, PBC in Höhe von 224 Tsd. EUR wider.

3.1.4 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zum Abschlussstichtag verfügt der Konzern über 174.621 Tsd. EUR an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (31. Dezember 2025: 169.208 Tsd. EUR). Die regulatorischen Liquiditätsreserven der Kapitalverwaltungsgesellschaften als Teil der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betragen 45.539 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: 44.601 Tsd. EUR).

Zur weiteren Entwicklung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im ersten Halbjahr 2026 wird auf die Kapitalflussrechnung verwiesen.

3.1.5 Bankdarlehen

Die gesamten Bankdarlehen des Konzerns betragen zum 30. Juni 2026 206.922 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: 207.725 Tsd. EUR). Es handelt sich im Wesentlichen um Darlehen, die im Zusammenhang mit Immobilien in konsolidierten Fonds ausgewiesen werden.

3.2 Geschäfts- oder Firmenwert

Zum 30. Juni 2026 beträgt der Geschäfts- oder Firmenwert 263.490 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: 260.232 Tsd. EUR). Die Veränderung des Geschäfts- oder Firmenwerts im Vergleich zum 31. Dezember 2025 resultiert aus Währungskursveränderungen in Höhe von 3.258 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: -5.647 Tsd. EUR). Diese sind im Wesentlichen auf die Kursentwicklung des britischen Pfunds sowie des australischen Dollars jeweils gegenüber dem Euro zurückzuführen.

Im Rahmen eines Werthaltigkeitstests gemäß IAS 36 werden diese Werte mindestens einmal jährlich durch den Konzern auf Werthaltigkeit geprüft. Bis zum 30. Juni 2026 gab es keine Ereignisse, welche einen zusätzlichen Werthaltigkeitstest und einen daraus resultierenden Wertminderungsbedarf begründen.

3.3 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte betragen zum Stichtag 62.351 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: 66.562 Tsd. EUR). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den laufenden Abschreibungen der Fondsverwalterverträge in Höhe von 4.673 Tsd. EUR (H1 2025: 5.577 Tsd. EUR).

Die Währungseffekte in Höhe von 482 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: -862 Tsd. EUR) resultieren aus der stichtagsbedingten Währungsumrechnung der Fondsverwalterverträge in britischem Pfund und australischem Dollar.

3.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen sich zum Abschlussstichtag wie folgt dar:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Tsd. EUR	**2026**	2025
Stand 01.01.	**279.272**	**275.413**
Zugang	0	-52
Marktwertveränderungen	-3.960	36
Währungsumrechnungseffekt	-1.753	3.875
Endbestand	**273.559**	**279.272**

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien repräsentieren überwiegend Immobilienportfolien, über die der Konzern die Beherrschung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit als Investment Manager gewonnen hat.

Der beizulegende Zeitwert hat sich in der Berichtsperiode um -3.960 Tsd. EUR (H1 2025: 0 Tsd. EUR) geändert und wurde ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung separat ausgewiesen. Die ergebniswirksame Veränderung wurde nicht realisiert.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Nutzungsarten der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und der zugrundliegenden Bewertungstechniken.

Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

Nutzungsart	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Wohnimmobilien	Ertragswertverfahren durch externen Gutachter	Mieterlöse pro Monat von 15,14 EUR/m² bis 21,93 EUR/m² (2025: von 15,14 EUR/m² bis 21,68 EUR/m²), Instandhaltungskosten pro Jahr 14,00 EUR/m² (2025: 14,00 EUR/m²), Kapitalisierungsfaktor von 28,57x bis 29,28x (2025: von 29,37x bis 30,11x). Kapitalisierungszinssatz von 3,10% bis 3,20% (2025: von 3,00% bis 3,10%) und Mietausfallwagnis von 2% (2025: von 2%)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn - die Mieterlöse höher (niedriger) wären - die Instandhaltungskosten niedriger (höher) wären - der Kapitalisierungsfaktor niedriger (höher) wäre -der Kapitalisierungszinssatz niedriger (höher) wäre - das Mietausfallwagnis niedriger (höher) wäre
Büro- und Geschäftsimmobilien	Ertragswertverfahren durch externen Gutachter	Mieterlöse pro Monat von 21 EUR/m² bis 28 EUR/m² (2025: von 21 EUR/m² bis 28 EUR/m²), durchschnittliche Instandhaltungskosten pro Jahr von 9,26 EUR/m² bis 10,68 EUR/m² (2025: von 9,26 EUR/m² bis 10,68 EUR/m²) und Kapitalisierungsfaktor von 18,01x bis 20,88x (2025: von 18,51x bis 21,64x), Kapitalisierungszinssatz von 2,70% bis 3,40% (2025: von 2,70% bis 3,25%) Mietausfallwagnis unverändert 4%	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn - die Mieterlöse höher (niedriger) wären - die Instandhaltungskosten niedriger (höher) wären - der Kapitalisierungsfaktor niedriger (höher) wäre - das Mietausfallwagnis niedriger (höher) wäre
Logistikimmobilien	Ertragswertverfahren durch externen Gutachter	Mieterlöse pro Monat von 7,09 EUR/m² bis 14,31 EUR/m² (2025: von 7,09 EUR/m² bis 14,31 EUR/m²), Durchschnittliche Restmietdauer 4,3 Jahre (2025: 4,8 Jahre) und Nettorendite 5,95% (2025: 5,95%)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn - die Mieterlöse höher (niedriger) wären - Nettorendite höher (niedriger) wäre - die Instandhaltungskosten niedriger (höher) wären

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Überleitung des Anfangsbestands auf den Endstand der beizulegenden Zeitwerte des Levels 3 nach Nutzungsarten für das erste Halbjahr 2026.

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte des Levels 3 - 30.06.2026

Tsd. EUR	Wohnimmobilien	Büro- und Geschäftsimmobilien	Logistikimmobilien
Stand 01.01.	**126.127**	**81.630**	**71.515**
Marktwertveränderungen	-2.670	-1.290	0
Währungsumrechnungseffekt	0	0	-1.753
Endbestand 30.06.2026	**123.457**	**80.340**	**69.762**

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte des Levels 3 - 31.12.2025

Tsd. EUR	Wohnimmobilien	Büro- und Geschäftsimmobilien	Logistikimmobilien
Stand 01.01	**127.987**	**82.800**	**64.626**
Zugang	-52	0	0
Marktwertveränderungen	-1.808	-1.170	3.014
Währungsumrechnungseffekt	0	0	3.875
Endbestand 31.12.2025	**126.127**	**81.630**	**71.515**

3.5 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nach Verrechnung eigener Aktien in Höhe von 5.768 Tsd. EUR bzw. 5.767.992 Stück (31. Dezember 2025: 5.895 Tsd. EUR) zum Bilanzstichtag 86.583 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: 86.457 Tsd. EUR) und ist in 86.583.484 auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage ist um 457 Tsd. EUR von 88.402 Tsd. EUR auf 87.945 Tsd. EUR zum 30. Juni 2026 gesunken. Die Veränderung ergibt sich im Wesentlichen aus dem Ansatz von anteilsbasierter Vergütung (IFRS 2) sowie aufgrund der Übertragung von Aktien im Rahmen des neuen ESPP-Programms „Employee Share Purchase Plan“.

Gesetzliche Rücklage

Die gesetzliche Rücklage in Höhe von 505 Tsd. EUR zum 30. Juni 2026 hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2025 nicht verändert.

Eigene Aktien

In der Berichtsperiode verringerte sich die Anzahl der eigenen Aktien auf 5.767.992 Stück und deren Gesamtwert auf 96.112 Tsd. EUR.

Eigene Aktien - 30.06.2026

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR[1]	Gesamtwert in EUR
Stand 01.01.	**5.894.529**		**97.060.609**
Verkauf und Übertragung von Aktien	-126.537	7,50	-949.028
Endbestand[2]	**5.767.992**		**96.111.582**

[1] Durchschnittskurs pro Aktie in EUR aus mehreren Aktienkäufen/ -verkäufen (inkl. Transaktionskosten)

[2] 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

Nicht-beherrschende Gesellschafter

Zum 30. Juni 2026 bestanden Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter in Höhe von 30.826 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: 33.387 Tsd. EUR).

In der Berichtsperiode wurde den nicht-beherrschenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von -2.500 Tsd. EUR (H1 2025: -420 Tsd. EUR) zugewiesen.

Bis zum 30. Juni 2026 wurden keine Ergebnisanteile durch nicht-beherrschende Gesellschafter entnommen (H1 2025: 0 Tsd. EUR).

3.6 Ertragsteuern

Die Ertragssteuerschulden mit 16.522 Tsd. EUR zum Bilanzstichtag (31. Dezember 2025: 17.783 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer und ausländischer Tochtergesellschaften.

Im ersten Halbjahr 2026 betrug der Steueraufwand 7.310 Tsd. EUR (H1 2025: 4.291 Tsd. EUR). Die Steuerquote (Steueraufwand im Verhältnis zu EBT) beträgt im Berichtszeitraum 33,2% (H1 2025: 47,7%). Sie ist im Wesentlichen durch laufende Verluste einzelner Konzerngesellschaften beeinflusst, für welche keine aktiven latenten Steuern berücksichtigt wurden, sowie durch steuerfreie Einkünfte.

3.7 Sonstige Rückstellungen

Zum 30. Juni 2026 betrugen die sonstigen Rückstellungen 11.595 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: 16.630 Tsd. EUR). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Verbrauch der Rückstellung aus Reorganisationskosten in Höhe von 5.031 Tsd. EUR zurückzuführen, die im Rahmen der Überprüfung der Kostenbasis im Geschäftsjahr 2025 gebildet wurden.

3.8 Umsatzerlöse

Umsatzerlöse

Tsd. EUR	Q2 2026	Q2 2025	H1 2026	H1 2025	Veränderung
Erlöse aus Management Services	56.624	58.486	111.857	114.749	-2,5%
Verwaltungsgebühren	52.851	55.777	107.005	110.118	-2,8%
Leistungsabhängige Gebühren	1.082	742	1.074	1.043	2,9%
Transaktionsgebühren	2.691	1.966	3.779	3.588	5,3%
Mieterlöse	2.827	3.085	5.896	6.078	-3,0%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	56	73	143	174	-17,8%
Sonstige Umsatzerlöse	744	-5	1.037	400	159,1%
Umsatzerlöse	**60.251**	**61.640**	**118.934**	**121.401**	**-2,0%**

Umsatzerlöse nach Ländern H1 2026

Tsd. EUR	Deutschland	Luxemburg	Vereinigtes Königreich	Rest der Welt	Gesamt
Investment Management	**81.530**	**20.403**	**13.947**	**13.887**	**129.768**
Balance Sheet Investments	**1.994**	**1.419**	**0**	**2.343**	**5.756**
Sonstiges/ Konsolidierung	**-15.713**	**-878**	**0**	**0**	**-16.590**
Gesamt	**67.811**	**20.945**	**13.947**	**16.230**	**118.934**

Umsatzerlöse nach Ländern H1 2025

Tsd. EUR	Deutschland	Luxemburg	Vereinigtes Königreich	Rest der Welt	Gesamt
Investment Management	**78.465**	**22.402**	**14.453**	**14.439**	**129.759**
Balance Sheet Investments	**1.997**	**2.470**	**0**	**1.165**	**5.631**
Sonstiges/ Konsolidierung	**-13.911**	**-78**	**0**	**0**	**-13.989**
Gesamt	**66.550**	**24.794**	**14.453**	**15.604**	**121.401**

Die geografische Zuordnung erfolgt auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit.

Der Umsatz wird auf Grundlage der in einem Vertrag mit einem Kunden festgelegten Gegenleistung gemessen. Der Konzern erfasst Erlöse, wenn er die Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung an einen Kunden überträgt.

Die Verteilung der Erlöse aus Verträgen mit Kunden hinsichtlich des Zeitpunktes der Erlösrealisierung stellt sich wie folgt dar:

Verteilung der Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

Tsd. EUR	Q2 2026	Q2 2025	H1 2026	H1 2025
Zu einem Zeitpunkt übertragene Produkte/Services	3.773	2.709	4.853	4.631
Über einen Zeitraum übertragene Produkte/Services	53.651	55.846	108.185	110.692
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	**57.424**	**58.555**	**113.038**	**115.323**

3.9 Ergebnis je Aktie

Ergebnis je Aktie

Tsd. EUR	H1 2026	H1 2025
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	17.237	5.133
Anzahl Aktien[1]	86.583.484	86.456.947
Gewichtete Aktienanzahl unverwässert[1]	86.538.840	86.336.607
Potenzieller Verwässerungseffekt	2.076.148	2.028.482
Gewichtete Aktienanzahl verwässert	88.614.988	88.365.089
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	**0,20**	**0,06**
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	**0,19**	**0,06**

[1] Ausstehend nach Aktienrückkauf/ Übertragung von Aktien

Eine detaillierte Beschreibung der Verwässerungseffekte ist dem Konzernanhang im PATRIZIA Geschäftsbericht 2025 zu entnehmen.

4 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung gliedert die Geschäftsfelder danach, ob PATRIZIA als Dienstleister oder als Investor agiert. In Anlehnung an die Berichterstattung des Konzerns für Managementzwecke und gemäß der Definition des IFRS 8 „Geschäftssegmente“ wurden nach funktionalen Kriterien zwei Segmente identifiziert: Investment Management und Balance Sheet Investments.

Das Segment Investment Management umfasst das Asset-Light Kerngeschäft der PATRIZIA sowie deren Gebühreneinnahmen und die damit verbundene operative Kostenbasis.

Das Segment Balance Sheet Investments beinhaltet alle Gewinn und Verlustrechnungspositionen vor Steuern (einschließlich Entkonsolidierungs-/Veräußerungseffekte und Zinsergebnis) aus eigenkapitalfinanzierten Beteiligungen (z.B. Co-Investments, Seed-Investments und sonstige Beteiligungen – außer Gebühreneinnahmen-bezogene Ergebnisse von Dawonia, die Teile des Segments Investment Management sind).

Die interne Steuerung und Berichterstattung im PATRIZIA Konzern basiert grundsätzlich auf den beschriebenen Grundsätzen der Rechnungslegung nach IFRS. Der Konzern misst den Erfolg seiner Segmente anhand segmentspezifischer Kennzahlen. Die interne Steuerung und Berichterstattung fokussiert auf das EBITDA als primäre Ergebnisgröße, wobei zusätzlich auch EBIT und EBT für die Segmente berichtet werden. Das Vorsteuerergebnis der Segmente umfasst die oben beschriebenen segmentspezifischen zurechenbaren Erträge und Aufwendungen. Insbesondere M&A-bezogene Aufwendungen, Bewertung von konzerninternen Darlehen, Restrukturierungseffekte und Ertragsteuern werden nicht den Segmenten zugeordnet und werden in der Spalte „Konsolidierung/Sonstiges“ berichtet.

Zwischen den berichtspflichtigen Segmenten fallen Umsätze an. Diese konzerninternen Leistungen werden zu marktgerechten Preisen abgerechnet.

Alle relevanten zu eliminierenden Konsolidierungssachverhalte wie konzerninterne Umsatzerlöse, Zwischenergebnisse und die Rücknahme von konzerninternen Verrechnungen, inklusive der Finanzierungen, erfolgen innerhalb der Spalte „Konsolidierung/Sonstiges“. In den Umsatzerlösen des Segments Investment Management sind zum 30. Juni 2026 interne Umsätze in Höhe von 814 Tsd. EUR enthalten (H1 2025: 13 Tsd. EUR).

Die langfristigen Vermögenswerte werden wie im Vorjahr überwiegend in Deutschland gehalten. Langfristige Vermögenswerte enthalten keine Finanzinvestitionen und keine latenten Steueransprüche.

Die Segmentinformationen werden in Übereinstimmung mit den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Aufstellung des Konzernabschlusses angewandt wurden, ermittelt.

Die einzelnen Geschäftssegmente stellen sich wie folgt dar. Aufgrund der Darstellung der Beträge in Tsd. EUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben, da die Berechnungen auf ungerundeten Zahlen basieren.

Segmentberichterstattung - 2026 (01.01.-30.06.2026)

Tsd. EUR	Investment Management	Balance Sheet Investments	Konsolidierung/ Sonstiges	Gesamt
Umsatzerlöse	**129.768**	**5.756**	**-16.590**	**118.934**
Management Services	107.379	0	-374	107.005
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	3.231	0	-3.231	0
Verwaltungsgebühren	**110.610**	**0**	**-3.605**	**107.005**
Transaktionsgebühren	**3.779**	**0**	**0**	**3.779**
Leistungsabhängige Gebühren	1.074	0	0	1.074
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	12.171	0	-12.171	0
Leistungsabhängige Gebühren	**13.245**	**0**	**-12.171**	**1.074**
Gebühreneinnahmen insgesamt	**127.634**	**0**	**-15.776**	**111.857**
Sonstige Umsatzerlöse	2.134	5.756	-814	7.076
Sonstige betriebliche Erträge	6.419	200	0	6.619
Gesamtleistung	**136.187**	**5.957**	**-16.590**	**125.553**
Materialaufwand	-121	-867	0	-989
Aufwand für bezogene Leistungen	-7.678	-412	374	-7.717
Personalaufwand	-64.940	0	0	-64.940
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-24.547	-1.770	814	-25.503
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-1.680	3	0	-1.677
Ergebnis aus Beteiligungen	0	2.946	15.402	18.349
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	-38	0	-38
EBITDAR	**37.219**	**5.818**	**0**	**43.038**
Erträge aus Reorganisation	0	0	0	0
Reorganisationsaufwand	0	0	-347	-347
EBITDA	**37.219**	**5.818**	**-347**	**42.690**
Abschreibungen Nutzungsrechte	-4.093	0	0	-4.093
Abschreibungen Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	-4.690	-4.690
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	-3.480	0	0	-3.480
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-3.960	0	-3.960
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**29.646**	**1.858**	**-5.037**	**26.467**
Finanzerträge	0	1.687	2	1.689
Finanzaufwendungen	0	-6.912	0	-6.912
Sonstiges Finanzergebnis	0	0	1.386	1.386
Währungsergebnis	0	0	-583	-583
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**29.646**	**-3.366**	**-4.232**	**22.047**
Ertragsteuern	0	0	-7.310	-7.310
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	**29.646**	**-3.366**	**-11.543**	**14.737**

Segmentberichterstattung - 2025 (01.01.-30.06.2025)

Tsd. EUR	Investment Management	Balance Sheet Investments	Konsolidierung/ Sonstiges	Gesamt
Umsatzerlöse	**129.759**	**5.631**	**-13.989**	**121.401**
Management Services	110.497	0	-380	110.118
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	3.295	0	-3.295	0
Verwaltungsgebühren	**113.792**	**0**	**-3.674**	**110.118**
Transaktionsgebühren	**3.588**	**0**	**0**	**3.588**
Leistungsabhängige Gebühren	1.043	0	0	1.043
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	10.301	0	-10.301	0
Leistungsabhängige Gebühren	**11.345**	**0**	**-10.301**	**1.043**
Gebühreneinnahmen insgesamt	**128.725**	**0**	**-13.976**	**114.749**
Sonstige Umsatzerlöse	1.034	5.631	-13	6.652
Sonstige betriebliche Erträge	3.798	1.451	0	5.249
Gesamtleistung	**133.557**	**7.082**	**-13.989**	**126.650**
Materialaufwand	-10	-1.023	0	-1.033
Aufwand für bezogene Leistungen	-7.858	-387	380	-7.865
Personalaufwand	-74.881	0	0	-74.881
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-27.555	-1.663	13	-29.204
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-5	-143	0	-148
Ergebnis aus Beteiligungen	0	1.817	13.596	15.413
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	240	0	240
EBITDAR	**23.248**	**5.923**	**0**	**29.171**
Erträge aus Reorganisation	0	0	440	440
Reorganisationsaufwand	0	0	-484	-484
EBITDA	**23.248**	**5.923**	**-43**	**29.127**
Abschreibungen Nutzungsrechte	-4.961	0	0	-4.961
Abschreibungen Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	-5.593	-5.593
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	-3.348	0	0	-3.348
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**14.939**	**5.923**	**-5.637**	**15.226**
Finanzerträge	0	2.120	32	2.152
Finanzaufwendungen	0	-6.180	0	-6.180
Währungsergebnis	0	0	-2.195	-2.195
Ergebnis vor Steuern (EBT)	**14.939**	**1.863**	**-7.799**	**9.003**
Ertragsteuern	0	0	-4.291	-4.291
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	**14.939**	**1.863**	**-12.090**	**4.712**

5 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Konzern-Kapitalflussrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 7 erstellt.

In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit, Cashflow aus Investitionstätigkeit und Cashflow aus Finanzierungstätigkeit aufgeteilt. Die grundsätzliche Ableitung der jeweiligen Bereiche der Cashflows ist dem Konzernanhang im PATRIZIA Geschäftsbericht 2025 zu entnehmen.

Die in der Konzern-Kapitalflussrechnung gezeigten Beträge stimmen nur bedingt mit der von einer Berichtsperiode zur nächsten zu beobachtenden Bilanzveränderung überein, da sie nicht-zahlungswirksame Sachverhalte wie etwa Wechselkursänderungen oder Veränderungen des Konsolidierungskreises nicht berücksichtigen.

6 Sonstige Erläuterungen

6.1 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Mit Wirkung der Hauptversammlung 2026 hat sich die Zusammensetzung des Managements in Schlüsselpositionen wie folgt geändert: Frank Kuhnke, Jacqui Irvine, Aradhana Khowala, Asoka Wöhrmann und Wolfgang Egger wurden erneut als Mitglieder des Verwaltungsrats nominiert. Die Amtszeit von Dr. Michael Fronhöfer als Mitglied des Verwaltungsrats endete mit der Hauptversammlung.

Darüber hinaus hat die Darstellung über die Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen unter Punkt 7.2 des Konzernanhangs im PATRIZIA Geschäftsbericht 2025 weiterhin ihre Gültigkeit.

6.2 Eventualverbindlichkeiten und vertragliche Zahlungsverpflichtungen

Zum Bilanzstichtag hat PATRIZIA Eventualverbindlichkeiten aus Verpflichtungen zur Leistung finanzieller Nachschüsse bei Beteiligungsverhältnissen in Höhe von 15.441 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: 17.387 Tsd. EUR) gegenüber Beteiligungen. Hierbei handelt es sich um Kapitalabrufe, welche das Management der jeweiligen Beteiligungsunternehmen bei Bedarf ohne weitere Zustimmung von PATRIZIA einfordern kann. Gegenüber einer Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen besteht eine Verpflichtung für mögliche Rückabwicklungskosten im Rahmen einer Projektentwicklung in Höhe von 3.771 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: 3.725 Tsd. EUR) bis 2029. PATRIZIA ist gegenüber einem assoziierten Unternehmen eine Verpflichtung im Rahmen einer Patronatserklärung in Höhe 3.262 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: 3.262 Tsd. EUR) eingegangen. Die Fälligkeiten von potenziellen Mittelabflüssen können nicht verlässlich angegeben werden.

Des Weiteren bestehen vertragliche Zahlungsverpflichtungen aus IT- und Wartungsverträgen in Höhe von 10.968 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: 10.968 Tsd. EUR).

Weitere sonstige Eventualverbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag 360 Tsd. EUR (31. Dezember 2025: 1.060 Tsd. EUR).

6.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage lagen nicht vor.

7 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung des Konzernzwischenabschlusses unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Augsburg, den 10. August 2026

Die geschäftsführenden Direktoren



Dr. Asoka Wöhrmann
CEO



Martin Praum
CFO



James Muir
Head of Investment Division



Dr. Konrad Finkenzeller
Head of Client Division



Wolfgang Egger
Founder

Finanzkalender und Kontakte

Finanzkalender 2026

Datum	
10. August 2026	H1 2026 Halbjahresfinanzbericht
11. August 2026	H1 2026 Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
09. November 2026	9M 2026 Quartalsmitteilung
10. November 2026	9M 2026 Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

Dieser Halbjahresfinanzbericht 2026 wurde am 10. August 2026 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch im Internet verfügbar:

https://ir.patrizia.ag/de/news-publikationen/zwischenmitteilungen-und-halbjahresfinanzberichte
https://ir.patrizia.ag/en/news-publications/interim-statements-and-h1-financial-reports

Kontakt

PATRIZIA SE
Fuggerstraße 20
86150 Augsburg

Investor Relations
Telefon: +49 821 50910-600
E-Mail: investor.relations@patrizia.ag
https://ir.patrizia.ag/de

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. Obwohl die Informationen in diesem Dokument nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden, erheben sie 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.

10. August 2026, PATRIZIA SE