

A FORWARD- THINKING PARTNER

We invest responsibly to deliver real value



Inhalt

1	Ertragslage.....	3
2	Highlights 9M 2021.....	4
3	Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)	5
4	Kapitalallokation.....	11
5	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	12
6	Gesamtergebnisrechnung.....	14
7	Herleitung operatives Ergebnis	15
8	Konzernbilanz	16
9	Prognose für das Geschäftsjahr 2021.....	19
10	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	20
11	Die PATRIZIA Aktie	21
12	Anhang.....	23

1 Ertragslage

Die PATRIZIA AG ist ein führender Partner für weltweite Investments in Real Assets und verwaltet zum 30. September 2021 ein Immobilien- und Infrastrukturvermögen (AUM) von 48,7 Mrd. EUR (31. Dezember 2020: 47,0 Mrd. EUR).

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 konnte die PATRIZIA für ihre globalen Kunden Transaktionen im Wert von 3,7 Mrd. EUR vereinbaren, eine signifikante Steigerung von 40,0% gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Im gleichen Zeitraum wurden 2,1 Mrd. EUR Eigenkapital für Investitionen in europäische und globale Real Asset Investmentstrategien eingeworben (+58,5%).

In 9M 2021 hat die PATRIZIA ein solides operatives Ergebnis in Höhe von 90,8 Mio. EUR erwirtschaftet und damit die Widerstandsfähigkeit und die relative Stärke des Geschäftsmodells erneut unter Beweis gestellt. Die Verringerung des operativen Ergebnisses von 9,4% zum Vorjahr war hauptsächlich auf Sondereffekte in den Nettoaufwandsposten zurückzuführen, die sich um 7,7% auf 165,5 Mio. EUR erhöhten. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus deutlich geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen, welche die Nettoaufwandsposten in der Vorjahresperiode deutlich entlastet hatten, sowie strategischen Investitionen.

Die Gebühreneinnahmen insgesamt sowie die Qualität der Erträge konnten weiter gesteigert werden. Erfreulich ist das strategiekonforme und weitere Wachstum der Verwaltungsgebühren, die im Jahresvergleich um 6,8% auf 154,8 Mio. EUR stiegen. Die Transaktionsgebühren beliefen sich auf 34,0 Mio. EUR, was einem Anstieg von 16,9% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Die leistungsabhängigen Gebühren in Höhe von 70,2 Mio. EUR waren weiterhin ein zuverlässiger Bestandteil der Gebühreneinnahmen und sanken um 5,3% gegenüber einer starken Vorjahresperiode mit 74,1 Mio. EUR. Die Gebühreneinnahmen insgesamt stiegen um 4,3% auf 258,9 Mio. EUR im Jahresvergleich.

PATRIZIA betreibt ein robustes und profitables Geschäft mit einer starken und soliden Bilanz. Sowohl die Netto-Eigenkapitalquote von 78,4% als auch die verfügbare Liquidität von 519,5 Mio. EUR zeugen von der starken Positionierung von PATRIZIA. Dies gibt dem Unternehmen die Flexibilität, den eingeschlagenen Wachstumskurs eines breiteren Produktangebots für unsere Kunden fortzusetzen. Einerseits ermöglicht dies weiteres organisches Wachstum u.a. durch Investitionen in Technologie und Nachhaltigkeit. Andererseits bleibt PATRIZIA eine starke Kraft in einer sich konsolidierenden Branche. Das Management prüft kontinuierlich attraktive M&A Möglichkeiten - ganz im Sinne der mittelfristigen Strategie von PATRIZIA. Die am 13. September 2021 kommunizierte Übernahme des internationalen Infrastruktur Asset Managers Whitehelm Capital ist ein Beleg für die kontinuierliche Verbreitung unserer Produktvielfalt und die wegweisende Weiterentwicklung unseres Unternehmens.

PATRIZIA konkretisiert die Prognose für das operative Ergebnis im Geschäftsjahr 2021 auf eine Bandbreite von 115,0 - 135,0 Mio. EUR und erhöht somit das untere Ende der bisherigen Prognose um 15%, während das obere Ende von EUR 145,0 Mio. EUR auf EUR 135,0 Mio. EUR eingegrenzt wird. Die verwalteten Assets unter Management sollen im Jahresvergleich unverändert um 2,7 - 8,8% auf 50,0 - 53,0 Mrd. EUR steigen und damit zu einem weiteren Wachstum der wiederkehrenden Verwaltungsgebühren im Geschäftsjahr 2021 sowie in den Folgejahren beitragen.



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender,
CEO



Thomas Wels
Mitglied des Vorstands,
Co-CEO



Alexander Betz
Mitglied des Vorstands,
CDO



Karim Bohn
Mitglied des Vorstands,
CFO



Dr. Manuel Käsbauer
Mitglied des Vorstands,
CTIO



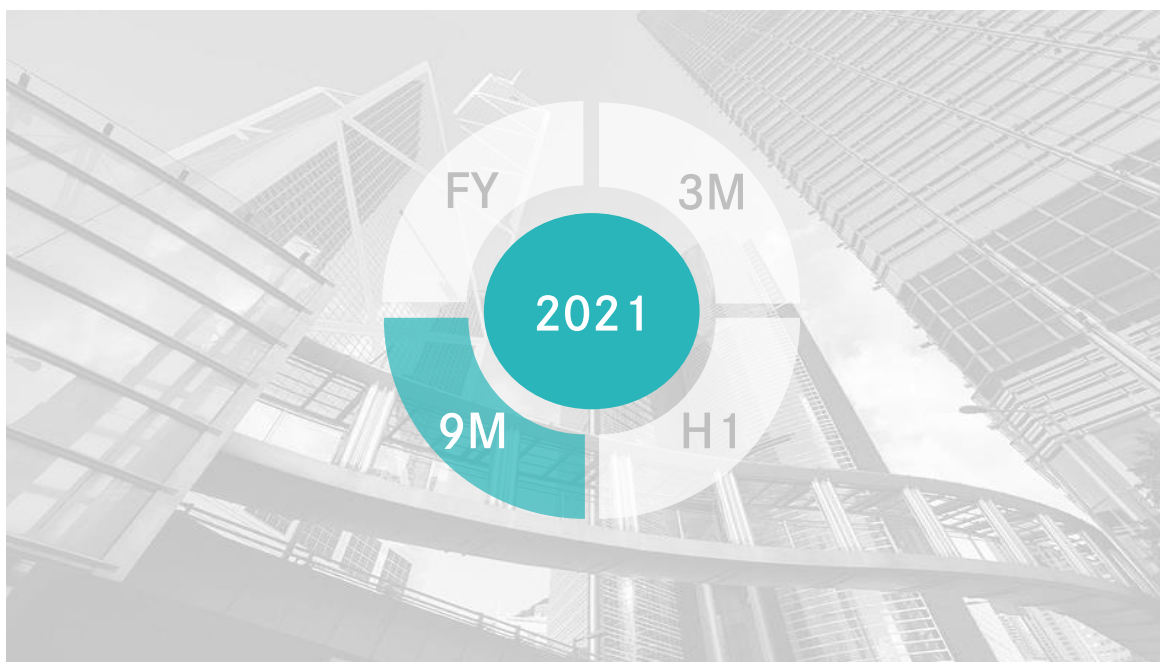
Anne Kavanagh
Mitglied des Vorstands,
CIO



Simon Woolf
Mitglied des Vorstands,
CHRO

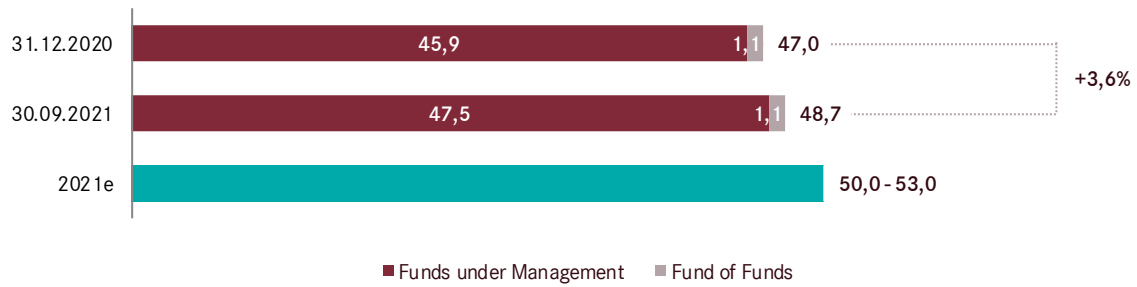
2 Highlights 9M 2021

- ◆ Anstieg der **Assets under Management** auf 48,7 Mrd. EUR im Vergleich zu 47,0 Mrd. EUR zum 31.12.2020 (+3,6%).
- ◆ Solides **operatives Ergebnis** in 9M 2021 von 90,8 Mio. EUR im Vergleich zu 100,2 Mio. EUR in 9M 2020 (-9,4%). Die Verringerung des operativen Ergebnisses war hauptsächlich auf steigende Nettoaufwandsposten zurückzuführen, die um 7,7% auf 165,5 Mio. EUR stiegen.
- ◆ Die **Verwaltungsgebühren** stiegen aufgrund des Wachstums der Assets under Management um 6,8% in 9M 2021 auf 154,8 Mio. EUR im Vergleich zu 145,0 Mio. EUR in 9M 2020.
- ◆ **Transaktionsgebühren** stiegen aufgrund von erfolgreich vereinbarten Transaktionen um 16,9% in 9M 2021 auf 34,0 Mio. EUR im Vergleich zu 29,1 Mio. EUR in 9M 2020.
- ◆ **Leistungsabhängige Gebühren** in Höhe von 70,2 Mio. EUR nach 9M 2021 sind weiterhin ein zuverlässiger Bestandteil der Gebühreneinnahmen. Sie sanken um 5,3% weil die Vorjahresperiode im Vergleich mit 74,1 Mio. EUR sehr stark war.
- ◆ **Nettoaufwandsposten** stiegen in 9M 2021 um 7,7% von 153,7 Mio. EUR auf 165,5 Mio. EUR, hauptsächlich aufgrund von Sondereffekten. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus deutlich geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen, welche die Nettoaufwandsposten in der Vorjahresperiode deutlich entlastet hatten, sowie strategischen Investitionen (11,5 Mio. EUR in 9M 2020 gegenüber 3,7 Mio. EUR in 9M 2021).
- ◆ Anstieg des **Transaktionsvolumens** um 40,0% in 9M 2021 auf 3,7 Mrd. EUR auf Basis unterzeichneter Transaktionen für PATRIZIAS globale Kunden (9M 2020: 2,6 Mrd. EUR).
- ◆ Deutlicher Anstieg des **eingeworbenen Eigenkapitals** für Investitionen in europäische und globale Real Asset Investmentstrategien auf 2,1 Mrd. EUR um 58,5% (9M 2020: 1,3 Mrd. EUR).
- ◆ Starke und solide Bilanz mit einer **Netto-Eigenkapitalquote** in 9M 2021 von 78,4% und einer **verfügbaren Liquidität** von 519,5 Mio. EUR bieten Flexibilität für weiteres Wachstum.
- ◆ **Prognose für das operative Ergebnis für das Geschäftsjahr 2021** wurde konkretisiert auf eine Spanne von 115,0 bis 135,0 Mio. EUR.

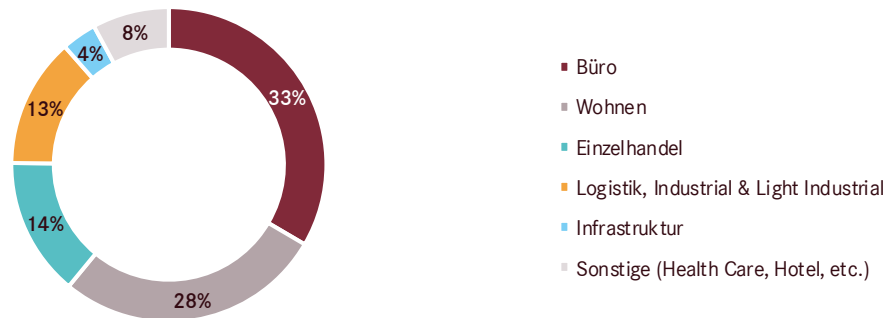


3 Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

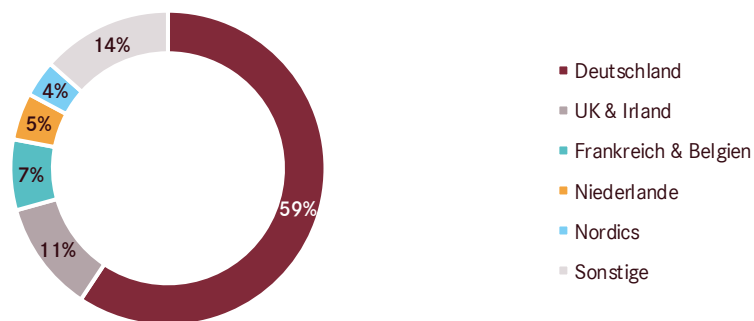
Assets under Management (Mrd. EUR)



Assets under Management zum 30. September 2021 | Sektorale Verteilung



Assets under Management zum 30. September 2021 | Geografische Verteilung

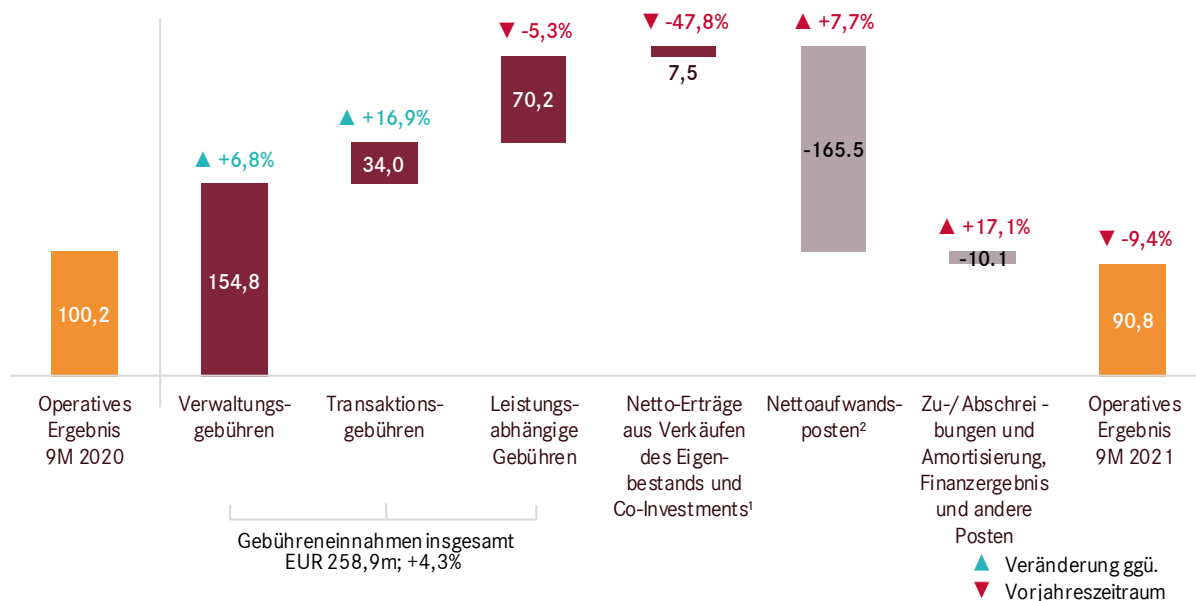


AUM

- ◆ AUM stiegen auf 48,7 Mrd. EUR in 9M 2021 im Vergleich zu 47,0 Mrd. EUR zum Jahresende 2020.
- ◆ 28,9 Mrd. EUR (59,3%) der AUM entfallen auf Deutschland und 19,8 Mrd. EUR (40,7%) auf AUM außerhalb Deutschlands.

Operatives Ergebnis

Zusammensetzung des operativen Ergebnisses (Mio. EUR)

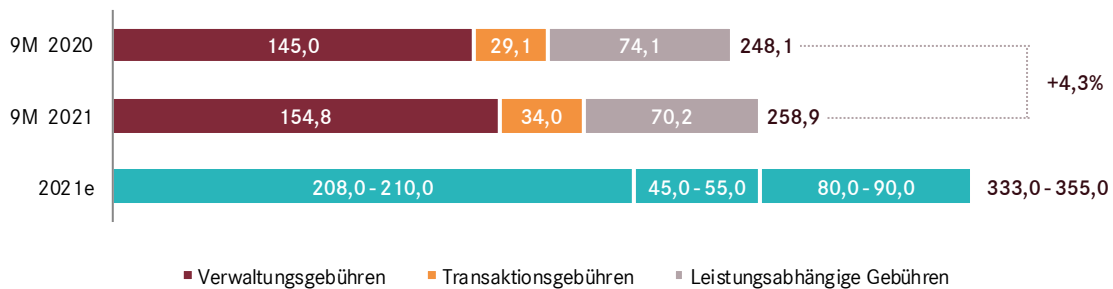


¹ Exklusive -0,6 Mio. EUR für Investitionen in die Zukunft

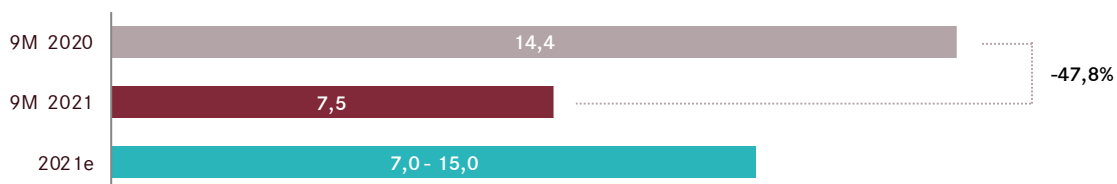
² Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 3,7 Mio. EUR; exklusive 8,1 Mio. EUR nicht aktivierbarer Aufwendungen für Investitionen in die Zukunft

- ◆ **Verwaltungsgebühren** sind um 6,8% auf 154,8 Mio. EUR gestiegen aufgrund des Wachstums der AUM sowie Gebühreneinnahmen für die Steuerung von Projektentwicklungen im Kundenauftrag, die zu zukünftigem AUM Wachstum beitragen werden (9M 2020: 145,0 Mio. EUR).
- ◆ **Transaktionsgebühren** stiegen aufgrund von erfolgreich vereinbarten („signed“) Transaktionen auf 34,0 Mio. EUR um 16,9% (9M 2020: 29,1 Mio. EUR).
- ◆ Die **leistungsabhängigen Gebühren** in Höhe von 70,2 Mio. EUR sind weiterhin ein zuverlässiger Bestandteil der Gebühreneinnahmen. Sie sanken um 5,3% im Vergleich zu sehr hohen Einnahmen von 74,1 Mio. EUR in der Vergleichsperiode.
- ◆ **Gebühreneinnahmen insgesamt** stiegen um 4,3% auf 258,9 Mio. EUR (9M 2020: 248,1 Mio. EUR).
- ◆ **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** belaufen sich auf 7,5 Mio. EUR (9M 2020: 14,4 Mio. EUR). **Principal Investments** trugen 2,4 Mio. EUR (9M 2020: 1,9 Mio. EUR) bei und **Erlöse aus Co-Investments** 5,2 Mio. EUR (9M 2020: 12,5 Mio. EUR).
- ◆ **Nettoaufwandsposten** stiegen um 7,7% auf 165,5 Mio. EUR (9M 2020: 153,7 Mio. EUR), hauptsächlich aufgrund von Sondereffekten. Die Erhöhung resultiert insbesondere aus deutlich geringeren sonstigen betrieblichen Erträgen, welche die Nettoaufwandsposten in der Vorjahresperiode deutlich entlastet hatten, sowie strategischen Investitionen (11,5 Mio. EUR in 9M 2020 gegenüber 3,7 Mio. EUR in 9M 2021).
- ◆ **Abschreibungen und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten** stiegen um 17,1% auf -10,1 Mio. EUR hauptsächlich aufgrund des geringeren Währungsergebnisses (9M 2020: -8,7 Mio. EUR).
- ◆ Solides **operatives Ergebnis** von 90,8 Mio. EUR um 9,4% gesunken (9M 2020: 100,2 Mio. EUR), hauptsächlich aufgrund von höheren Nettoaufwandsposten, die um 7,7% auf 165,5 Mio. EUR stiegen.

Gebühreneinnahmen insgesamt (Mio. EUR)



Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments (Mio. EUR)

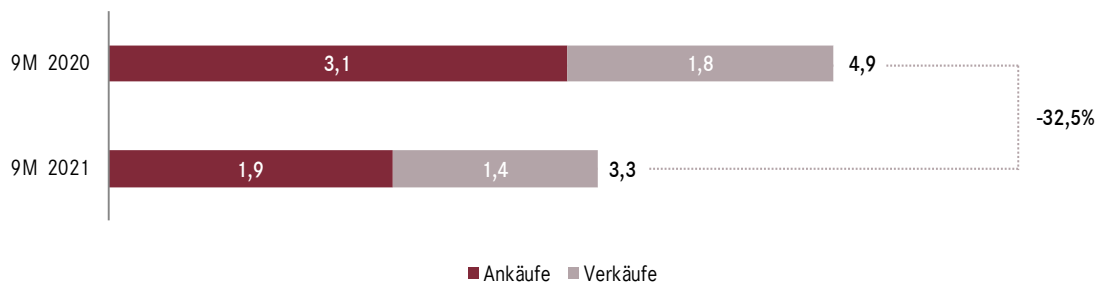


Detaillierte Herleitung des operativen Ergebnisses

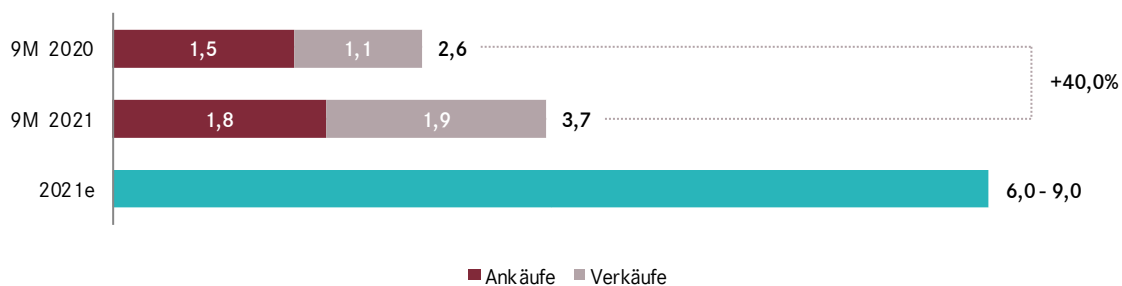
Tsd. EUR	9M 2021	Tabelle im aktuellen Bericht
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	147.665	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	7.098	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verwaltungsgebühren	154.763	
Transaktionsgebühren	33.973	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen, ohne operatives Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9))	44.246	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	21.969	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Operatives Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9)	3.967	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren	70.182	
Gebühreneinnahmen insgesamt	258.919	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verkaufserlöse aus Principal Investments	-40	Umsatzerlöse
Bestandsveränderungen	1.771	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Materialaufwand	-1.664	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Mieterlöse	1.666	Umsatzerlöse
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	621	Umsatzerlöse
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands	2.353	
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	1.245	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Investitionen in die Zukunft	578	Herleitung operatives Ergebnis
Verbleibendes Ergebnis aus Beteiligungen	3.352	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung & Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Co-Investment Ergebnis	5.175	
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments	7.528	
Personalaufwand	-102.821	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-52.337	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwand für bezogene Leistungen	-13.515	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Hinzurechnung Abschreibung Nutzungsrechte (IFRS 16) ¹	-9.028	
Investitionen in die Zukunft	8.127	Herleitung operatives Ergebnis
Sonstige betriebliche Erträge	3.681	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Umsatzerlöse	827	Umsatzerlöse
Erträge aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	63	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwand aus Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-608	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	82	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Nettoaufwandsposten	-165.529	
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen, und Finanzinvestitionen	-25.128	Herleitung operatives Ergebnis
Abschreibung auf Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen	11.992	Herleitung operatives Ergebnis
Neutralisierung Abschreibung Nutzungsrechte (IFRS 16) ¹	9.028	
Finanzerträge	1.364	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Finanzaufwendungen	-4.256	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Währungsergebnis	-1.321	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Zahlungsunwirksame Währungseffekte	-1.163	Herleitung operatives Ergebnis
Außerplanmäßige Zuschreibung Beteiligung an assoziierten Unternehmen	-648	Herleitung operatives Ergebnis
Abschreibungen und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten	-10.132	
Operatives Ergebnis	90.786	

¹ Durch IFRS 16 werden in der Gewinn- und Verlustrechnung die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entlastet und die Abschreibungen belastet. Dieser Effekt wird zur transparenten Zuordnung der Aufwendungen hier neutralisiert. Die Beträge sind nicht direkt aus der Gewinn- und Verlustrechnung ablesbar.

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

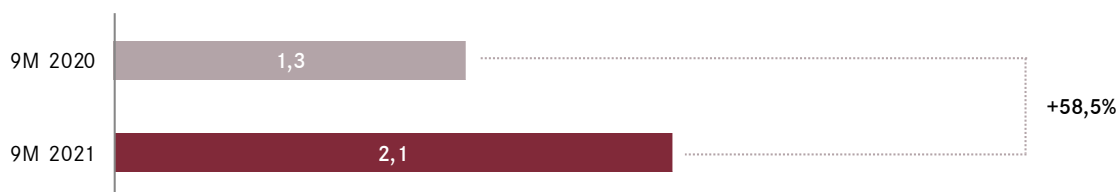


Transaktionsvolumen basierend auf unterzeichneten („signed“) Transaktionen (Mrd. EUR)



- ◆ Aufgrund der starken PATRIZIA Plattform konnten **erfolgreiche Transaktionen** für nationale und internationale Kunden vereinbart werden. Die unterzeichneten Transaktionen sind in 9M 2021 signifikant um 40,0% auf 3,7 Mrd. EUR gestiegen (9M 2020: 2,6 Mrd. EUR). PATRIZIA verfügt weiterhin über eine gut gefüllte Pipeline und ist auf Kurs, die Prognose für unterzeichnete Transaktionen für das Geschäftsjahr 2021 von 6,0 – 9,0 Mrd. EUR zu erreichen.

Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)



- ◆ Für verschiedene nationale und internationale Real-Asset-Investitionen wurde in 9M 2021 **neues Eigenkapital** i.H.v. 2,1 Mrd. EUR bei institutionellen und (semi-)professionellen Investoren eingeworben, eine Steigerung um 58,5% im Vergleich zum Vorjahr (9M 2020: 1,3 Mrd. EUR).

Cost Coverage Ratio

- ◆ In 9M 2021 betrug die Cost Coverage Ratio 122,3% (9M 2020: 123,6%)
- ◆ Die CCR ist eine Profitabilitätskennzahl auf Basis von marktunabhängigen, wiederkehrenden Gebühreneinnahmen. Die wiederkehrenden Gebühreneinnahmen (Cost Coverage Income) berechnen sich aus den Verwaltungsgebühren eines laufenden Geschäftsjahres und 25% der durchschnittlichen Transaktionsgebühren der letzten fünf Geschäftsjahre (mindestens jedoch 14,1 Mio. EUR). Diese Gebühreneinnahmen werden in das Verhältnis zu den wiederkehrenden Kosten (Cost Coverage Expenses), der Summe aus Personalkosten (ohne Berücksichtigung variabler Vergütungskomponenten) und Nettoaufwandsposten (ohne Berücksichtigung von außerordentlichen Aufwendungen z.B. aus M&A Transaktionen oder aufwandswirksame Investitionen in die Zukunft) gestellt.
- ◆ 2021e: PATRIZIA erwartet unverändert, dass die Cost Coverage Ratio im Geschäftsjahr 2021 im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 stabil bleibt oder leicht ansteigt.

4 Kapitalallokation

PATRIZIA Kapitalallokation zum 30.09.2021

	Assets under Management Mio. EUR	Investmentkapital (Fair Value) Mio. EUR	Investmentkapital (Anschaffungskosten) Mio. EUR	Beteiligung in %
Drittgeschäft	42.559,5	0,0		
Co-Investments	6.073,0	530,7	86,4	
Wohnen	5.476,1	515,8	74,4	
Dawonia GmbH	5.126,5	169,7 ¹	51,7	5,1
Dawonia Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren		323,3 ¹	0,0	0,1
WohnModul I SICAV-FIS	349,5	22,7	22,7	10,1
Sonstige		0,1	0,1	0,0
Gewerbe Deutschland	597,0	11,5	8,2	
Alliance	222,2	5,6 ¹	4,9	5,1
Seneca	159,1	3,8 ¹	1,8	5,1
PATRoffice		0,3 ¹	0,2	6,3
TRIUVA/IVG Logistik	215,7	1,1 ¹	0,8	2,1
TRIUVA/IVG Gewerbe		0,9 ¹	0,5	11,0
Gewerbe Ausland	0,0	3,4	3,8	
Citruz Holding LP (UK)		0,0 ¹	0,4	10,0
First Street Development LTD (UK)		3,4	3,4	10,0
Principal Investments	48,7	18,9		
Sonstige Bilanzpositionen		458,0 ²		
Gebundenes Investmentkapital	48.681,3	1.007,6		
Verfügbare Liquidität		519,5		
Gesamtes Investmentkapital	48.681,3	1.527,1		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)		234,0		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)		1.293,1		

¹ Nach Abzug latenter Steuern aus der Bewertung nach IFRS 9

² Inklusive Geschäfts- und Firmenwert und Fondsverwalterverträge

5 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Tsd. EUR	Q3 2021	Q3 2020	9M 2021	9M 2020	Veränderung
Umsatzerlöse	88.774	75.004	228.958	223.157	2,6%
Bestandsveränderungen	25	1.027	1.771	-650	-372,3%
Sonstige betriebliche Erträge	1.666	5.250	3.681	11.501	-68,0%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	0	63	116	-45,5%
Gesamtleistung	90.464	81.282	234.473	234.124	0,1%
Materialaufwand	-574	-1.005	-1.664	-4.117	-59,6%
Aufwand für bezogene Leistungen	-4.559	-4.390	-13.515	-12.479	8,3%
Personalaufwand	-34.736	-31.601	-102.821	-98.981	3,9%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.884	-17.809	-52.337	-51.206	2,2%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-22	35	82	57	43,4%
Ergebnis aus Beteiligungen	3.665	3.666	32.252	27.036	19,3%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	-851	1.245	9.149	-86,4%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	0	-608	-1.746	-65,2%
EBITDAR	35.353	29.326	97.107	101.837	-4,6%
Erträge aus Reorganisation	0	0	1	0	/
Reorganisationsaufwand	-416	0	-1.889	0	/
EBITDA	34.936	29.326	95.219	101.837	-6,5%
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-7.797	-11.398	-25.128	-29.157	-13,8%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	27.139	17.927	70.091	72.680	-3,6%
Finanzerträge	412	937	1.364	2.154	-36,7%
Finanzaufwendungen	-1.265	-1.532	-4.256	-4.916	-13,4%
Währungsergebnis	17	-1.490	-1.321	-8.001	-83,5%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	26.304	15.842	65.878	61.917	6,4%
Ertragsteuern	-10.940	-4.210	-23.901	-16.561	44,3%
Periodenüberschuss	15.364	11.632	41.977	45.356	-7,4%
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	13.160	10.633	38.418	42.243	-9,1%
Davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	2.204	1.000	3.559	3.113	14,3%
					/
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,15	0,12	0,43	0,47	-8,4%
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,15	/	0,43	/	/

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

- ◆ Die **Gesamtleistung** erhöhte sich geringfügig im 9M 2021 Berichtszeitraum um 0,1% auf 234,5 Mio. EUR. Dabei wurden sinkende **sonstige betriebliche Erträge** durch erhöhte **Bestandsveränderungen** sowie durch steigende **Umsatzerlöse** ausgeglichen.
- ◆ Der **Aufwand für bezogene Leistungen** umfasst insbesondere den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds, für die die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. In dieser Position werden zudem Transaktionskosten ausgewiesen, die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiterbelastet werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stiegen die Aufwendungen für bezogene Leistungen im 9M 2021 Berichtszeitraum um 8,3% von 12,5 Mio. EUR auf 13,5 Mio. EUR.
- ◆ Der 9M 2021 Berichtszeitraum verzeichnete einen **Personalaufwand** in Höhe von 102,8 Mio. EUR (9M 2020: 99,0 Mio. EUR; +3,9%). Dies ist trotz einer höheren Anzahl von Vollzeitbeschäftigten nur ein leichter Anstieg des Personalaufwands (917 FTE zum 30.09.2021 gegenüber 871 FTE zum 30.09.2020).
- ◆ Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen geringfügig im 9M 2021 Berichtszeitraum von 51,2 Mio. EUR auf 52,3 Mio. EUR (2,2%).
- ◆ Das **Ergebnis aus Beteiligungen** erhöhte sich aufgrund höherer leistungsabhängiger Gebühren aus dem Co-Investment Dawonia um 19,3% im 9M 2021 Berichtszeitraum auf 32,3 Mio. EUR (9M 2020: 27,0 Mio. EUR).
- ◆ Das **EBITDA** reduzierte sich im Jahresvergleich um 6,5% von 101,8 Mio. EUR auf 95,2 Mio. EUR.
- ◆ Das **Währungsergebnis** im Vorjahreszeitraum resultierte aus zahlungsunwirksamen Währungskursverlusten von Kapitalrückführungen im Zusammenhang mit dem strategischen Abverkauf des Eigenbestands.
- ◆ Die **Ertragsteuern** erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund von aperiodischen Effekten um 44,3% auf 23,9 Mio. EUR (9M 2020: 16,6 Mio. EUR). Die Position errechnet sich aus der Einkommensteuer für das laufende Jahr (20,9 Mio. EUR), der Einkommensteuer für das Vorjahr (5,8 Mio. EUR) sowie einer Erstattung latenter Steuern (2,8 Mio. EUR).
- ◆ Der **Periodenüberschuss** sank im Berichtszeitraum 9M 2021 um 7,4% von 45,4 Mio. EUR auf 42,0 Mio. EUR.

6 Gesamtergebnisrechnung

Tsd. EUR	Q3 2021	Q3 2020	9M 2021	9M 2020
Periodenüberschuss	15.364	11.633	41.977	45.356
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis				
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-167	329	7.095	-5.468
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne Umgliederung in das Periodenergebnis				
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	11.983	14.165	26.309	29.328
Sonstiges Ergebnis	11.817	14.494	33.405	23.861
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	27.180	26.127	75.381	69.216
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	24.949	25.128	71.678	66.241
Davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	2.232	999	3.703	2.975

7 Herleitung operatives Ergebnis

Herleitung operatives Ergebnis

Tsd. EUR	9M 2021	9M 2020	Veränderung
EBITDA	95.219	101.837	-6,5%
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte ¹ , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-25.128	-29.157	-13,8%
EBIT	70.091	72.680	-3,6%
Finanzerträge/-aufwendungen	-2.892	-2.762	4,7%
Währungsergebnis	-1.321	-8.001	-83,5%
EBT	65.878	61.917	6,4%
Zu-/Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen	11.344	17.069	-33,5%
Reorganisationsergebnis	1.888	0	/
Zahlungsunwirksame Währungseffekte	-1.163	6.389	-118,2%
Operatives Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9)	4.134	9.001	-54,1%
Investitionen in die Zukunft	8.705	5.826	49,4%
Operatives Ergebnis	90.786	100.202	-9,4%

¹ Insbesondere Fondsverwalterverträge, die im Zuge der Akquisitionen der letzten Jahre übergegangen sind.

- ◆ Das **Währungsergebnis** im Vorjahreszeitraum resultierte aus zahlungsunwirksamen Währungskursverlusten von Kapitalrückführungen im Zusammenhang mit dem strategischen Abverkauf des Eigenbestands.
- ◆ Die **Abschreibung auf Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen** reduzierte sich im 9M 2021 um 33,5% von 17,1 Mio. EUR auf 11,3 Mio. EUR. Die niedrigere Abschreibungsbasis ist auf auslaufende Fondsverwaltungsverträge und früher als geplante Veräußerungen im Auftrag von Kunden im Vorjahreszeitraum zurückzuführen.
- ◆ **Investitionen in die Zukunft** beziehen sich unter anderem auf Implementierungskosten für neue Technologien. PATRIZIA erwartet durch die daraus entstehenden Effizienzen eine Amortisierung der Kosten in den nächsten Jahren.

8 Konzernbilanz

Aktiva

Tsd. EUR	30.09.2021	31.12.2020
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- und Firmenwert	214.947	212.353
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	94.955	106.137
Software	14.259	16.603
Nutzungsrechte	33.646	25.906
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.838	1.838
Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.463	7.305
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	31.269	32.357
Beteiligungen	605.128	574.561
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	35.132	34.927
Latente Steuern	25.687	21.031
Summe langfristiges Vermögen	1.066.325	1.033.018
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	46.857	14.647
Wertpapiere	15.758	11
Kurzfristige Steueransprüche	22.668	26.554
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	392.969	392.399
Bankguthaben und Kassenbestand	384.246	495.454
Summe kurzfristiges Vermögen	862.499	929.065
Bilanzsumme	1.928.823	1.962.083

- ◆ **Sonstige immaterielle Vermögenswerte** verringerten sich aufgrund der laufenden Abschreibungen von Fondsmanagementverträgen seit Jahresbeginn um 10,5% von 106,1 Mio. EUR auf 95,0 Mio. EUR im 9M 2021.
- ◆ **Nutzungsrechte** stiegen aufgrund von Mietvertragsverlängerungen.
- ◆ **Beteiligungen** erhöhten sich um 5,3% von 574,6 Mio. EUR auf 605,1 Mio. EUR im 9M 2021 Berichtszeitraum aufgrund von quartalsweise durchgeführten Marktwertbewertungen gemäß IFRS.
- ◆ **Vorräte** stiegen im 9M 2021 Berichtszeitraum um 219,9% von 14,6 Mio. EUR auf 46,9 Mio. EUR hauptsächlich aufgrund des Ankaufs einer Immobilie, die nur vorübergehend gehalten wird und zur Einbringung in ein späteres Fondsprodukt vorgesehen ist. Des Weiteren gab es eine Wertaufholung bei einem Principal Investment.
- ◆ **Wertpapiere** stiegen im 9M 2021 Berichtszeitraum um 147,8% auf 15,8 Mio. EUR wegen einem vorübergehenden Anteilsverkauf an dem Fonds PATRIZIA Gewerbe-Immobilien Deutschland IV.
- ◆ **Bankguthaben und Kassenbestand** reduzierten sich im 9M 2021 Berichtszeitraum um 22,4% von 495,5 Mio. EUR auf 384,2 Mio. EUR. Ursächlich hierfür ist die Rückzahlung der variablen Tranche eines Schuldscheindarlehens und das laufende Aktienrückkaufprogramm.

Passiva

Tsd. EUR	30.09.2021	31.12.2020
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	88.977	89.683
Kapitalrücklage	114.641	129.751
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	-966	-7.944
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	-5.457	-5.457
Neubewertungsrücklage gemäß IRFS 9	156.478	130.196
Konzernbilanzgewinn	938.925	900.507
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	35.444	32.265
Summe Eigenkapital	1.328.547	1.269.505
B. Schulden		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	121.204	115.484
Pensionsverpflichtungen	29.026	29.579
Schuldscheindarlehen	158.000	234.000
Langfristige Verbindlichkeiten	17.983	22.340
Leasingverbindlichkeiten	25.785	17.811
Summe langfristige Schulden	351.998	419.214
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	46.145	43.200
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	76.000	66.000
Sonstige Rückstellungen	10.209	9.109
Kurzfristige Verbindlichkeiten	93.490	105.858
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	8.796	8.387
Steuerschulden	13.639	40.809
Summe kurzfristige Schulden	248.279	273.363
Bilanzsumme	1.928.823	1.962.083

- ◆ Die **Bilanzsumme** des Konzerns blieb konstant zum 30. September 2021.
- ◆ Das **Eigenkapital** (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter) stieg geringfügig auf 1,3 Mrd. EUR zum 30. September 2021.
- ◆ Das **Schuldscheindarlehen** in den kurzfristigen Schulden konnte zunächst aufgrund der Rückzahlung einer variablen Tranche um 66,0 Mio. EUR im Mai 2021 verringert werden. Durch die anschließende Umgliederung eines Schuldscheindarlehens aus den langfristigen Schulden zu den kurzfristigen Schulden schließt die Position **Kurzfristige Schuldscheindarlehen** zum 30. September 2021 mit 76,0 Mio. EUR.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Tsd. EUR	30.09.2021	31.12.2020	Veränderung
Vorräte	46.857	14.647	219,9%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.838	1.838	0,0%
Immobilienvermögen	48.696	16.485	195,4%

- ◆ **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte:** Das Immobilienvermögen der PATRIZIA erhöhte sich im Berichtszeitraum um 195,4% von 16,5 Mio. EUR am 31. Dezember 2020 auf 48,7 Mio. EUR zum 30. September 2021. In dieser Position sind auch jene Immobilien ausgewiesen, die nur temporär gehalten werden bis sie später einem Fondsprodukt zugeführt werden können. Im 9M 2021 Berichtszeitraum wirkten sich Wertaufholungen positiv auf die Vorräte aus. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien blieben strategiekonform auf einem sehr niedrigen Niveau von 1,8 Mio. EUR zum 30. September 2021.

Finanzverbindlichkeiten

Tsd. EUR	30.09.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	158.000	234.000	-32,5%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	76.000	66.000	15,2%
Kurzfristige Bankdarlehen	46.145	43.200	6,8%
Summe Finanzverbindlichkeiten	280.145	343.200	-18,4%

- ◆ Die **Finanzverbindlichkeiten** des Konzerns reduzierten sich von 343,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020 auf 280,1 Mio. EUR zum 30. September 2021. Grund hierfür ist die vorzeitige Rückzahlung der variablen Tranchen eines Schuldscheindarlehens in Höhe von 66,0 Mio. EUR. Das im Jahr 2017 aufgenommene Schuldscheindarlehen wird zum Teil unter den langfristigen Schuldscheindarlehen (158,0 Mio. EUR) und zum Teil unter den kurzfristigen Schuldscheindarlehen (76,0 Mio. EUR) bilanziert. Bei den kurzfristigen Bankdarlehen in Höhe von 46,1 Mio. EUR handelt es sich um eine Zwischenfinanzierung für einen von PATRIZIA verwalteten Fonds und einer temporär gehaltenen Immobilie, welche zur späteren Einbringung in ein Fondsprodukt vorgesehen ist.

Verfügbare Liquidität

Tsd. EUR	30.09.2021	31.12.2020
Bankguthaben und Kassenbestand	384.246	495.454
Termingelder	170.821	180.797
Liquidität	555.067	676.251
Regulatorische Reserve KVGs	-35.325	-31.229
Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-192	-15
Verfügbare Liquidität	519.549	645.007

- ◆ PATRIZIA besitzt zum 30. September 2021 eine **verfügbare Liquidität** von 519,5 Mio. EUR im Vergleich zu 645,0 Mio. EUR zum Jahresende 2020

9 Prognose für das Geschäftsjahr 2021

	Prognose GJ 2021
Assets under Management (organisches Wachstum)	Wachstum zwischen 3,0 - 6,0 Mrd. EUR
Operatives Ergebnis	Zwischen 115,0 - 135,0 Mio. EUR
Cost Coverage Ratio (CCR)	Stabil bis leicht steigend

Bei den **Assets under Management (AUM)** wird ein unverändertes organisches Wachstum zwischen 3,0 - 6,0 Mrd. EUR für das Geschäftsjahr 2021 erwartet. Insgesamt erwartet das Unternehmen einen Anstieg der Assets under Management zum Jahresende 2021 auf 50,0 - 53,0 Mrd. EUR.

Im Rahmen der operativen Entwicklungen und der nach 9M 2021 gegebenen Visibilität, konkretisiert PATRIZIA die Prognose für das Geschäftsjahr 2021 mit einem **operativen Ergebnis** in einer Bandbreite von 115,0 - 135,0 Mio. EUR (zuvor 100,0 - 145,0 Mio. EUR).

Für die **Cost Coverage Ratio** geht PATRIZIA unverändert von einer stabilen bis leicht steigenden Entwicklung in 2021 aus.

PATRIZIA erwartet nach 9M 2021 höhere **Verwaltungsgebühren** für Asset- und Portfolio Management Dienstleistungen in Höhe von 208,0 bis 210,0 Mio. EUR für das Geschäftsjahr 2021 (zuvor 204,0 - 208,0 Mio. EUR). Dies kann unter anderem auf die gestiegenen Projektentwicklungen im Kundenauftrag zurückgeführt werden.“

Die Gesellschaft prognostiziert nach 9M 2021 für das Geschäftsjahr 2021 leicht geringere **Transaktionsgebühren** zwischen 45,0 - 55,0 Mio. EUR (zuvor 50,0 - 60,0 Mio. EUR) und erwartet ein unverändertes vereinbartes Transaktionsvolumen („signed“) zwischen 6,0 - 9,0 Mrd. EUR. Der Unterschied zwischen Unterzeichnung („signed“) und endgültigem Abschluss („closed“) resultiert daraus, dass der Besitz-, Nutzen-, Lastenübergang erst mit Kaufpreiszahlung erfolgt. Diese Kaufpreiszahlungen erfolgen, sobald nach Unterzeichnung bestimmte vorher definierte Voraussetzungen erfüllt wurden.

Einnahmen aus **leistungsabhängigen Gebühren** werden bestimmt durch erwirtschaftete Renditen, die vereinbarte Zielrenditen übersteigen. Diese resultieren insbesondere aus der Realisierung von wertsteigernden Maßnahmen. PATRIZIA erwartet nach 9M 2021 für 2021 die Realisierung von leistungsabhängigen Gebühren in einer konkretisierten Bandbreite von 80,0 - 90,0 Mio. EUR (zuvor 60,0 - 90,0 Mio. EUR).

Die **Gebühreneinnahmen insgesamt** werden sich damit voraussichtlich auf 333,0 - 355,0 Mio. EUR belaufen (zuvor 314,0 - 358,0 Mio. EUR)

Die **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestandes und aus Co-Investments** werden nach 9M 2021 für das Geschäftsjahr 2021 zwischen 7,0 - 15,0 Mio. EUR liegen (zuvor 5,0 - 20,0 Mio. EUR).

Nettoaufwandsposten, vor allem bestehend aus Personal- und Sachkosten, werden nach 9M 2021 in einer konkretisierten Bandbreite zwischen -215,0 und -225,0 Mio. EUR prognostiziert (zuvor -209,0 bis -223,0 Mio. EUR).

Abschreibung und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten werden nach 9M 2021 für das Jahr 2021 unverändert in Höhe von etwa -10,0 Mio. EUR prognostiziert.

10 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

der PATRIZIA AG (Konzern)

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern der Geschäftsverlauf einschließlich des 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 beschrieben sind.

Augsburg, den 10. November 2021

Der Vorstand



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender,
CEO



Thomas Wels
Mitglied des Vorstands,
Co-CEO



Alexander Betz
Mitglied des Vorstands,
CDO



Karim Bohn
Mitglied des Vorstands,
CFO



Dr. Manuel Käsbauer
Mitglied des Vorstands,
CTIO



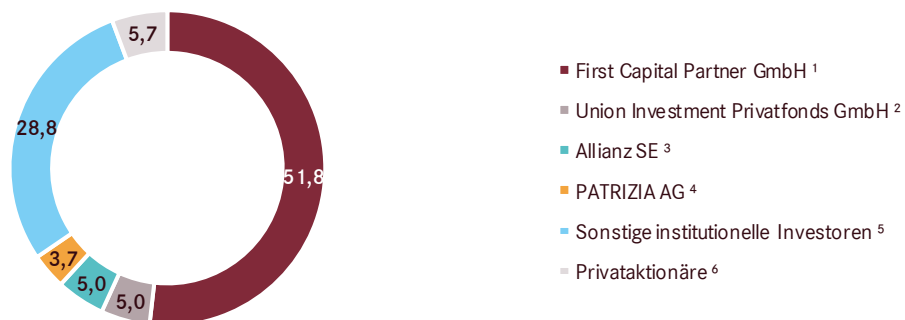
Anne Kavanagh
Mitglied des Vorstands,
CIO



Simon Woolf
Mitglied des Vorstands,
CHRO

11 Die PATRIZIA Aktie

PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 30. September 2021 | nach Aktionärsgruppen | Angabe in %



¹ First Capital Partner ist dem CEO Wolfgang Egger zuzurechnen

² Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 31. Oktober 2018

³ Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 14. Dezember 2020

⁴ Eigene Aktien (Treasury shares)

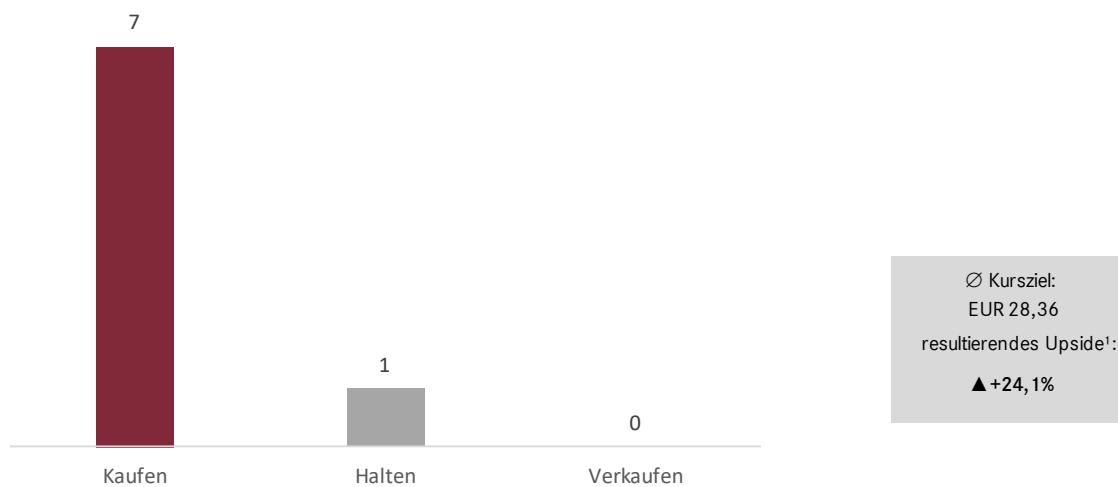
⁵ Quelle: PATRIZIA Aktienregister

⁶ Quelle: PATRIZIA Aktienregister

Kursentwicklung der Aktien der PATRIZIA AG | Stand: 30.09.2021



Analystenempfehlungen | Stand: 30.09.2021



¹ Basierend auf einem Schlusskurs von 22,85 EUR

Eigene Aktien

Die Anzahl der eigenen Aktien beläuft sich auf 3.374.856 Stück mit einem Gesamtwert von 65.442.260 EUR.

Ergebnis je Aktie

Tsd. EUR	9M 2021 bereinigt ¹	9M 2020 bereinigt ¹	9M 2021	9M 2020
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	40.306	42.243	38.418	42.243
Anzahl Aktien ²	88.976.620	89.682.931	88.976.620	89.682.931
Gewichtete Aktienanzahl unverwässert ²	89.486.939	90.259.208	89.486.939	90.259.208
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,45	0,47	0,43	0,47
Gewichtete Aktienanzahl verwässert ³	89.486.939	/	89.486.939	/
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR⁴	0,45	/	0,43	/

¹ Bereinigt = ohne Reorganisationsergebnis

² Ausstehend nach Aktienrückkauf

³ Aktienbasierte Vergütung

⁴ Sofern durch neue Aktien bedient

12 Anhang

Nachtragsbericht

Am 13. September 2021 verkündete PATRIZIA die geplante Übernahme von Whitehelm Capital, einem internationalen Infrastruktur Asset Manager. Whitehelm verwaltet derzeit AUM von 3,2 Mrd. EUR und hat zusätzliche Kapitalzusagen von 1,6 Mrd. EUR. Dazu bietet Whitehelm institutionellen, staatlichen und privaten Kunden in Australien Investmentberatung an und hat über 22 Mrd. EUR „Funds under Advice“.

Die geplante Akquisition verdreifacht die von PATRIZIA gemanagten Infrastruktur-Assets (AUM) auf ca. 5 Mrd. EUR mit dem mittelfristigen Ziel, dieses Segment auf 15 bis 20 Mrd. EUR auszubauen.

Die Akquisition stärkt PATRIZIA's globale Präsenz, insbesondere im asiatisch-pazifischen Raum, und beschleunigt den Weg zur CO2-Neutralität für mehr als 70% der AUM bis 2040.

Die Übernahme wird die Ertragsqualität und die Stabilität der Einnahmen von PATRIZIA weiter verbessern, um langfristigen Wert für die Aktionäre zu schaffen – mehr als 80% der Einnahmen von Whitehelm stammen aus wiederkehrenden und langfristig vereinbarten Verwaltungsgebühren.

Die anfängliche Kaufpreiszahlung für die Akquisition beträgt 67 Mio. EUR, zahlbar in bar und in eigenen Aktien der PATRIZIA. Der Gesamtkaufpreis basiert auf einer Earn-Out-Struktur und kann bei der Erreichung von ambitionierten mittelfristigen Wachstumszielen einen niedrigen dreistelligen Millionenbetrag erreichen. Der Earn-Out wird ebenfalls mit Barmitteln und PATRIZIA Aktien gezahlt.

Umsatzerlöse und Ertragslage

Tsd. EUR	9M 2021	9M 2020	Veränderung
Umsatzerlöse	228.958	223.157	2,6%
Gesamtleistung	234.473	234.124	0,1%
EBITDA	95.219	101.837	-6,5%
EBIT	70.091	72.680	-3,6%
EBT	65.878	61.917	6,4%
Periodenüberschuss	41.977	45.356	-7,4%
Operatives Ergebnis ¹	90.786	100.202	-9,4%

¹ Siehe Kapitel 7 für die Herleitung des operativen Ergebnisses

Vermögens- und Kapitalstruktur

Tsd. EUR	30.09.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.066.325	1.033.018	3,2%
Kurzfristiges Vermögen	862.499	929.065	-7,2%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.293.102	1.237.240	4,5%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	67,0%	63,1%	4 PP
Langfristige Schulden	351.998	419.214	-16,0%
Kurzfristige Schulden	248.279	273.363	-9,2%
Bilanzsumme	1.928.823	1.962.083	-1,7%

PATRIZIA Aktie

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 30.09.2021	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 30.09.2021 ¹	88.976.620 Stück
Höchstkurs in 9M 2021 ²	26,55 EUR
Tiefstkurs in 9M 2021 ²	20,60 EUR
Schlusskurs vom 30.09.2021 ²	22,85 EUR
Kursentwicklung 9M 2021 ²	-13,0%
Marktkapitalisierung zum 30.09.2021	2,1 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 9M 2021 ³	43.251 Stück
Indizes	SDAX, MSCI World Small Cap Index and others (CDAX, Classic All Share, DAX International Mid 100, DAXplus FAMILY 30, DAXsector Financial Services, DAXsubsector Real Estate, DIMAX, Prime All Share, S&P Global BMI)

¹ Aufgrund von Aktienrückkäufen im Geschäftsjahr 2017, 2020 und 2021 sind weniger Aktien im Umlauf als ausgegeben wurden

² Xetra-Schlusskurse

³ Alle deutschen Börsenplätze

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungs-umrechnungs-differenz	Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19	Neubewertungs-rücklage gemäß IFRS 9	Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens	Eigenkapital nicht-kontrollierender Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2020	91.060	155.222	505	-4.818	-3.459	78.721	889.160	1.206.391	30.359	1.236.750
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	42.243	42.243	3.113	45.356
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-5.280	0	29.279	0	23.998	-138	23.861
Gesamtergebnis	0	0	0	-5.280	0	29.279	42.243	66.241	2.975	69.216
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0	0	-26.008	-26.008	0	-26.008
Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	-348	-348	-9	-357
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-525	-525
Aktienrückkauf	-1.377	-26.571	0	0	0	0	0	-27.947	0	-27.947
Stand 30.09.2020	89.683	128.652	505	-10.099	-3.459	108.000	905.047	1.218.329	32.800	1.251.128
Stand 01.01.2021	89.683	129.751	505	-7.944	-5.457	130.196	900.507	1.237.240	32.265	1.269.505
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	38.418	38.418	3.559	41.977
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	6.978	0	26.283	0	33.261	144	33.405
Gesamtergebnis	0	0	0	6.978	0	26.283	38.418	71.678	3.703	75.381
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-525	-525
Aktienrückkauf	-706	-15.110	0	0	0	0	0	-15.816	0	-15.816
Stand 30.09.2021	88.977	114.641	505	-966	-5.457	156.478	938.925	1.293.102	35.444	1.328.547

Kapitalflussrechnung (I)

Tsd. EUR	9M 2021	9M 2020 ¹
Konzernjahresüberschuss	41.977	45.356
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	23.901	16.561
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	4.256	4.916
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-1.364	-2.154
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen	-32.252	-27.036
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-1.245	-9.149
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	-1.163	389
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	150	19
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus einem Unternehmenserwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	0	-3.885
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	25.999	29.157
Zuschreibungen Anlagevermögen	-648	0
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	608	1.746
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-63	-116
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-5.683	-1.755
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-26.240	38.687
Ein- und Auszahlungen aus temporär konsolidierten Investment-Objekten (Vorräte) und deren Finanzierung (Darlehen) im Namen von Kunden des Publikumsfondsgeschäfts	-11.077	0
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-21.828	-11.762
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	35.476	36.766
Gezahlte Zinsen	-4.724	-4.855
Erhaltene Zinsen	1.312	2.195
Ertragsteuerzahlungen	-36.537	-40.856
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	-9.145	74.222

¹ Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst

Der in 9M 2021 negative Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit in Höhe von -9,1 Mio. EUR erklärt sich insbesondere durch Umsätze, die erst in Folgeperioden gezahlt werden (Aufbau von Forderungen, stichtagsbezogen), periodenfremde Effekte bei Ertragsteuerzahlungen und Personalverbindlichkeiten sowie der temporären Konsolidierung von Investment-Objekten in den Vorräten der Gesellschaft. Bereinigt um diese Effekte stellt sich der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit nach 9M 2021 deutlich positiv dar.

Kapitalflussrechnung (II)

Tsd. EUR	9M 2021	9M 2020 ¹
Auszahlungen für Geschäfts- oder Firmenwert	0	-5.187
Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-4.863	-10.534
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	231	31
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-15.589	-35.835
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	9.999	1.010
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-6.090	-2.795
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	0	3.061
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	1.635	896
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-30	-3.607
Einzahlungen aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	3.030	79
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	41.511
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-855	-923
Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen	16.500	5.244
Auszahlungen für sonstige Ausleihungen	-83	-61.500
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-494	-6.426
Einzahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	1	4.052
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	3.390	-70.921
Darlehensaufnahmen	0	60.057
Darlehensstilgungen	-81.750	-9.040
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-8.386	-7.728
Gezahlte Zinsen	-184	-180
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-kontrollierende Gesellschafter	-274	-609
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen	-17.000	-27.947
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-107.594	-11.455
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-113.349	-8.154
Finanzmittelfonds zum 01.01.	495.454	449.084
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	2.141	-3.433
Finanzmittelfonds zum 30.09.	384.246	437.497

¹ Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst

Der Rückgang des Finanzmittelfonds zum 30. September 2021 basiert im Wesentlichen auf der Rückzahlung der variablen Tranche eines Schuldscheindarlehens von -66,0 Mio. EUR sowie dem laufenden Aktienrückkaufprogramm von -17,0 Mio. EUR.

Umsatzerlöse

Tsd. EUR	9M 2021	9M 2020	Veränderung
Erlöse aus Management Services	225.885	215.472	4,8%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	-40	2.471	-101,6%
Mieterlöse	1.666	3.429	-51,4%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	621	789	-21,3%
Sonstige	827	996	-17,0%
Umsatzerlöse	228.958	223.157	2,6%

Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

Tsd. EUR	9M 2021	9M 2020	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	147.665	137.866	7,1%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen, ohne operatives Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9))	44.246	48.541	-8,8%
Transaktionsgebühren	33.973	29.064	16,9%
Erlöse aus Management Services	225.885	215.472	4,8%
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	21.969	16.571	32,6%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	7.098	7.105	-0,1%
Operatives Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9) ¹	3.967	9.001	-55,9%
Gebühreneinnahmen insgesamt	258.919	248.148	4,3%

¹ Enthält nur den Anteil, der auf Gebühreneinnahmen entfällt

Herleitung Gesamtleistung

Tsd. EUR	9M 2021	9M 2020	Veränderung
Umsatzerlöse	228.958	223.157	2,6%
Bestandsveränderungen	1.771	-650	-372,3%
Sonstige betriebliche Erträge	3.681	11.501	-68,0%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	63	116	-45,5%
Gesamtleistung	234.473	234.124	0,1%

Herleitung EBITDA

Tsd. EUR	9M 2021	9M 2020	Veränderung
Gesamtleistung	234.473	234.124	0,1%
Materialaufwand	-1.664	-4.117	-59,6%
Aufwand für bezogene Leistungen	-13.515	-12.479	8,3%
Personalaufwand	-102.821	-98.981	3,9%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-52.337	-51.206	2,2%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	82	57	43,4%
Ergebnis aus Beteiligungen	32.252	27.036	19,3%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	1.245	9.149	-86,4%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-608	-1.746	-65,2%
EBITDAR	97.107	101.837	-4,6%
Reorganisationsergebnis	-1.888	0	/
EBITDA	95.219	101.837	-6,5%

Personalaufwand

Tsd. EUR	9M 2021	9M 2020	Veränderung
Fixgehälter	62.781	58.054	8,1%
Variable Gehälter ²	25.039	24.466	2,3%
Sozialabgaben	12.886	11.900	8,3%
Effekt langfristige variable Vergütung ¹	-675	1.007	-167,0%
Sonstige	2.789	3.554	-21,5%
Gesamt	102.821	98.981	3,9%

¹ Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses

² Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Bericht angepasst

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. EUR	9M 2021	9M 2020	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	14.968	13.591	10,1%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	13.942	13.034	7,0%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	2.746	2.599	5,6%
Sonstige Steuern	865	343	152,1%
KFZ- und Reisekosten	2.534	3.367	-24,7%
Werbekosten	2.679	2.412	11,1%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	3.645	5.286	-31,0%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	3.877	3.668	5,7%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	448	527	-15,0%
Kosten für Management Services	623	103	504,1%
Freistellungen/Erstattungen	20	217	-90,6%
Spenden	1.209	1.490	-18,8%
Sonstige	4.781	4.569	4,6%
Gesamt	52.337	51.206	2,2%

Beteiligungsergebnis

Tsd. EUR	9M 2021	9M 2020	Veränderung
Dawonia GmbH	31.484	26.093	20,7%
Harald-Portfolio	78	0	/
Co-Investments in Großbritannien (Aviemoore und Citruz)	69	-0	/
Seneca	0	140	-100,0%
TRIUVA	9	65	-85,5%
Publikumsfondsgeschäft	163	414	-60,6%
Sonstige	448	326	37,4%
Ergebnis aus Beteiligungen	32.252	27.036	19,3%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	1.245	9.149	-86,4%
Gesamt	33.497	36.185	-7,4%

Herleitung Konzernjahresüberschuss

Tsd. EUR	9M 2021	9M 2020	Veränderung
EBITDA	95.219	101.837	-6,5%
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte ¹ , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-25.128	-29.157	-13,8%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	70.091	72.680	-3,6%
Finanzerträge	1.364	2.154	-36,7%
Finanzaufwendungen	-4.256	-4.916	-13,4%
Währungsergebnis	-1.321	-8.001	-83,5%
Finanzergebnis	-4.213	-10.763	-60,9%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	65.878	61.917	6,4%
Ertragsteuern	-23.901	-16.561	44,3%
Periodenüberschuss	41.977	45.356	-7,4%

¹ Insbesondere Fondsverwalterverträge, die im Zuge der Akquisitionen der letzten Jahre übergegangen sind

PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

Tsd. EUR	30.09.2021	31.12.2020	Veränderung
Bilanzsumme	1.928.823	1.962.083	-1,7%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.293.102	1.237.240	4,5%
Eigenkapitalquote	67,0%	63,1%	4 PP
Bankguthaben und Kassenbestand	384.246	495.454	-22,4%
+ Termingelder	170.821	180.797	-5,5%
- Bankdarlehen	-46.145	-43.200	6,8%
- Schuldscheindarlehen	-234.000	-300.000	-22,0%
= Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)	274.922	333.051	-17,5%
Netto-Eigenkapitalquote¹	78,4%	76,4%	2 PP

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

Ansprechpartner Investor Relations und Finanzkalender



KARIM BOHN
Member of the
Management Board | CFO

PATRIZIA AG
Fuggerstrasse 26
86150 Augsburg
Germany



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

T +49 69 643505-1114
F +49 821 50910-399
M +49 151 19685445
investor.relations@patrizia.ag



VERENA SCHOPP DE ALVARENGA
Senior Associate | Investor Relations

T +49 821 50910-403
F +49 821 50910-399
M +49 151 58339292
investor.relations@patrizia.ag



LAURA WALZ
Senior Associate | Investor Relations

T +49 821 50910-347
F +49 821 50910-399
M +49 151 41411174
investor.relations@patrizia.ag



SEBASTIAN WEIS
Associate Director | Investor Relations

T +49 69 643505-1138
F +49 821 50910-399
M +49 151 72904116
investor.relations@patrizia.ag

Bleiben Sie informiert auf www.patrizia.ag

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

Finanzkalender 2022:

- ◆ **24. Februar:** 2021 Vorläufige Zahlen zum Geschäftsjahr
- ◆ **17. März:** 2021 Geschäftsbericht mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **12. Mai:** 3M 2022 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **01. Juni:** 2022 Hauptversammlung, Augsburg
- ◆ **04. August:** 2022 Halbjahresfinanzbericht mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **10. November:** 9M 2022 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

Disclaimer

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

10 November 2021, PATRIZIA AG