

H1 2020
HALBJAHRES-
FINANZBERICHT

STRONGER

FOR CLIENTS AND SHAREHOLDERS

Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatzerlöse und Ertragslage

Tsd. EUR	H1 2020	H1 2019	Veränderung
Umsatzerlöse	148.153	179.825	-17,6%
Gesamtleistung	152.843	165.696	-7,8%
EBITDA	72.511	81.661	-11,2%
EBIT	54.752	57.914	-5,5%
EBT	46.075	55.642	-17,2%
Periodenüberschuss	33.723	43.334	-22,2%
Operatives Ergebnis ¹	74.061	78.959	-6,2%

Vermögens- und Kapitalstruktur

Tsd. EUR	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Langfristiges Vermögen	998.303	1.025.724	-2,7%
Kurzfristiges Vermögen	919.149	961.356	-4,4%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.219.557	1.206.391	1,1%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	63,6%	60,7%	2,9 PP
Langfristige Schulden	472.720	480.677	-1,7%
Kurzfristige Schulden	193.282	269.653	-28,3%
Bilanzsumme	1.917.452	1.987.080	-3,5%

Aktie

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 30.06.2020	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 30.06.2020 ²	89.682.931 Stück
Höchstkurs in 1. Halbjahr 2020 ³	25,20 EUR
Tiefstkurs in 1. Halbjahr 2020 ³	16,60 EUR
Schlusskurs vom 30.06.2020 ³	21,55 EUR
Kursentwicklung 1. Halbjahr 2020 ³	8,5%
Marktkapitalisierung zum 30.06.2020	2,0 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 1. Halbjahr 2020 ⁴	122.927 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 Siehe Seite 9 für die Herleitung des Operativen Ergebnisses

² Im Vergleich zu den ausgegebenen Aktien reduzierte Aktienanzahl aufgrund der in 2017 und 2020 erfolgten Aktienrückkäufe

³ Xetra-Schlusskurse

⁴ Alle deutschen Börsenplätze

PP = Prozentpunkte

Inhalts- verzeichnis

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT	2
2	Wirtschaftsbericht
2	Geschäftsverlauf
8	Geschäftsmodell
9	Wirtschaftliche Lage
22	Entwicklung der Chancen und Risiken
22	Prognosebericht
KONZERNZWISCHENABSCHLUSS	24
KONZERNZWISCHENANHANG	32
FINANZKALENDER UND KONTAKTE	59

Konzernzwischenlagebericht

zum 30. Juni 2020 (1. Halbjahr 2020)

1 Wirtschaftsbericht

1.1 Geschäftsverlauf

Das 1. Halbjahr 2020 verlief für PATRIZIA trotz des herausfordernden Marktumfelds aufgrund der Covid-19 Pandemie erneut positiv. Die Gesellschaft war weiterhin erfolgreich für ihre globale Kundenbasis insbesondere im europäischen Immobilienmarkt tätig und konnte somit die Gebühreneinnahmen insgesamt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf einem nahezu stabilen Niveau halten. Dies zeigt erneut die Nachhaltigkeit des Geschäftsmodells und bildet eine gute Basis für die weitere Umsetzung der strategischen Ziele. Als stabiler und zuverlässiger Partner für alle Stakeholder bestätigt PATRIZIA die mit der Zwischenmitteilung über die ersten drei Monate 2020 angepasste Prognosespanne.

Dividende

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 1. Juli 2020 dem Vorschlag der Verwaltung mit großer Mehrheit zugestimmt, die Dividende für das Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 7,4% auf 0,29 EUR je dividendenberechtigter Stückaktie zu erhöhen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Folglich kam es am 6. Juli 2020 zu einer Ausschüttung von Dividenden in Höhe von rund 26,0 Mio. EUR an die PATRIZIA Aktionäre. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2019 in Höhe von 52,9 Mio. EUR sowie der insgesamt ausgegebenen Aktien entsprach dies einer Ausschüttungsquote von 50,7%.

Ergebnisprognose 2020 bestätigt

Nach der Anpassung der Prognose für das Geschäftsjahr 2020 mit Veröffentlichung der Zwischenmitteilung über die ersten drei Monate 2020 geht PATRIZIA unverändert von einem operativen Ergebnis zwischen 100,0 und 140,0 Mio. EUR und einem organischen Wachstum der Assets under Management zwischen 2,0 und 3,5 Mrd. EUR aus. Die angepassten Annahmen im Prognosebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2020 (Seite 16 der Zwischenmitteilung 3M 2020) gelten darüber hinaus weiterhin unverändert.

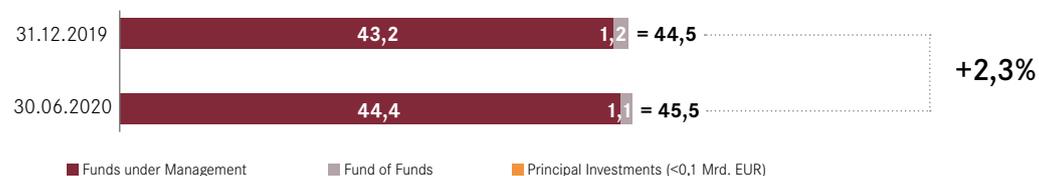
Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

Assets under Management

Zum 30. Juni 2020 betreute PATRIZIA ein Immobilien- und Infrastrukturvermögen von 45,5 Mrd. EUR, nach 44,5 Mrd. EUR zum Jahresende 2019. Davon entfielen 27,2 Mrd. EUR auf Deutschland und 18,3 Mrd. EUR auf das Ausland. In Summe sind die Assets under Management im Berichtszeitraum um 1,0 Mrd. EUR bzw. 2,3% gewachsen. Für das Gesamtjahr 2020 erwartet PATRIZIA weiterhin ein organisches Wachstum der Assets under Management zwischen 2,0 bis 3,5 Mrd. EUR.

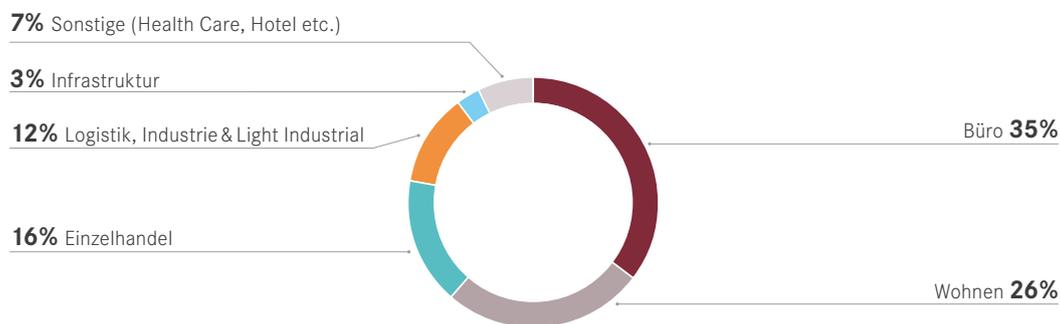
Assets under Management (Mrd. EUR)

G01



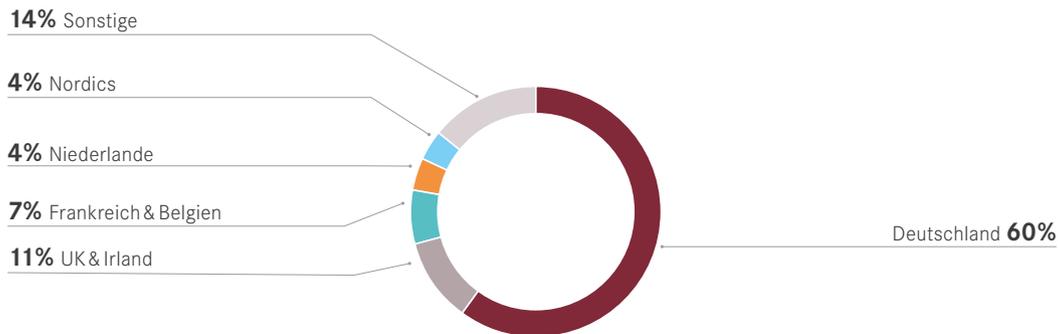
Assets under Management zum 30. Juni 2020 – Sektorale Verteilung

G02



Assets under Management zum 30. Juni 2020 – Geografische Verteilung

G03



Operatives Ergebnis

Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns. Sie berechnet sich aus dem EBT gemäß IFRS, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte wie beispielsweise die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, zahlungsunwirksame Währungseffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsaufwendungen. Außerdem adjustiert werden Investitionen in die Zukunft (Ausbau der Digitalisierung/ Einsatz neuer Technologien), die sich über Effizienzen in den Folgejahren amortisieren werden. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) und zahlungswirksame Wechselkurseffekte sind enthalten.

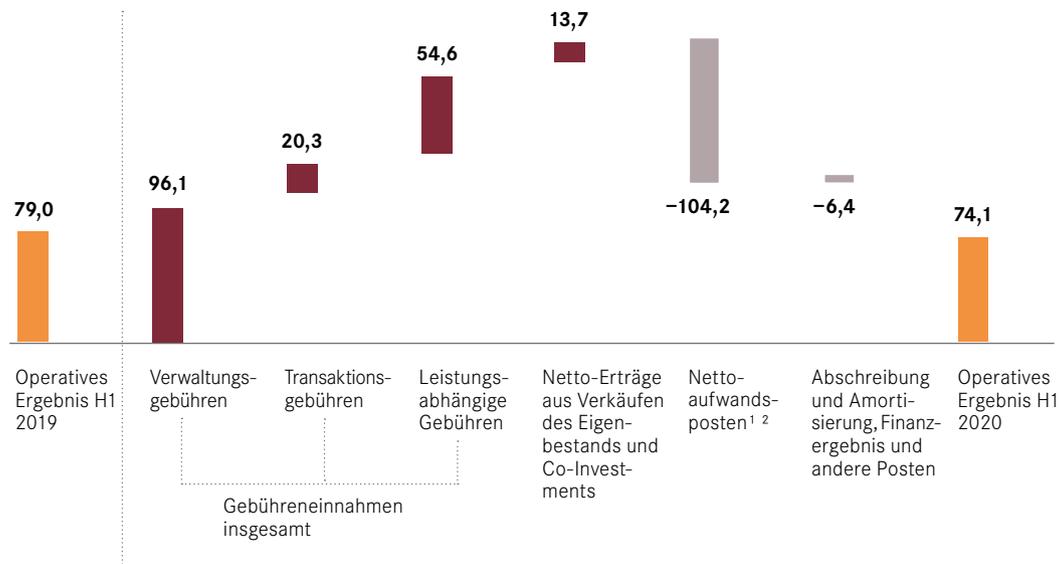
PATRIZIA konnte als führender Partner für globale real assets im ersten Halbjahr ein operatives Ergebnis von 74,1 Mio. EUR erwirtschaften. Die Verwaltungsgebühren trugen 96,1 Mio. EUR bei und lagen damit leicht unter der Vorjahresperiode (H1 2019: 97,1 Mio. EUR). Die Vorjahresperiode wurde unter anderem durch aperiodische Effekte in Höhe von 3,9 Mio. EUR positiv beeinflusst. Adjustiert um diese Effekte, sind die Verwaltungsgebühren um 3,1% im Vergleich zur Vorjahresperiode gestiegen. PATRIZIA war trotz des insgesamt reduzierten Transaktionsvolumens in Europa im ersten Halbjahr 2020 erfolgreich für ihre globale Kundenbasis tätig und konnte die Transaktionsgebühren im Vorjahresvergleich um 67,0% auf 20,3 Mio. EUR steigern (H1 2019: 12,1 Mio. EUR). Die leistungsabhängigen Gebühren in Höhe von 54,6 Mio. EUR waren weiterhin ein zuverlässiger Bestandteil der Gebühreneinnahmen insgesamt, obwohl die Vorjahresperiode mit 64,9 Mio. EUR bereits außergewöhnlich stark war. Die überdurchschnittliche Investmentperformance, die PATRIZIA für ihre Kunden realisiert, wird auch im zweiten Halbjahr 2020 zur Realisierung von leistungsabhängigen Gebühren führen.

Operatives Ergebnis – Zusammensetzung H1 2020

Eine detaillierte Überleitung der einzelnen Bestandteile des operativen Ergebnisses auf ihre jeweiligen Ausgangspositionen insbesondere innerhalb der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung findet sich auf den Seiten 17 bis 19 des vorliegenden Berichts.

Operatives Ergebnis – Zusammensetzung H1 2020 (Mio. EUR)

G04

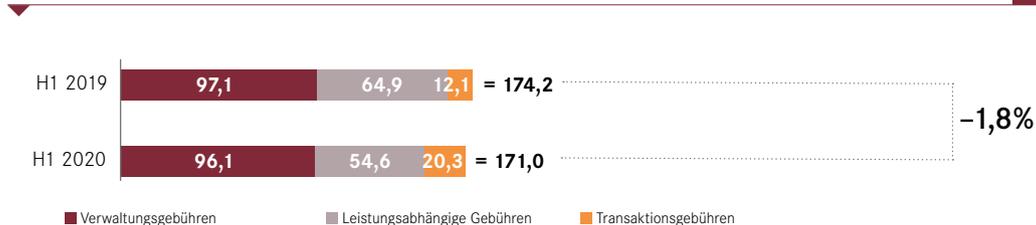


1 Exklusive 4,1 Mio. EUR nicht aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in die Zukunft
2 Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 6,3 Mio. EUR

Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:

Gebühreneinnahmen insgesamt (Mio. EUR)

G05



PATRIZIA war im ersten Halbjahr 2020 trotz des herausfordernden Marktumfelds aufgrund der Covid-19 Pandemie weiterhin erfolgreich für ihre globale Kundenbasis tätig. Somit konnten die Gebühreneinnahmen insgesamt mit 171,0 Mio. EUR auf einem nahezu stabilen Niveau gegenüber der Vorjahresperiode gehalten werden, obwohl die Vergleichsperiode bereits außergewöhnlich stark war (H1 2019: 174,2 Mio. EUR; -1,8%). Nachfolgend werden die einzelnen Komponenten dieser Kennzahl näher erläutert:

Verwaltungsgebühren

Alle von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden mit Gebühren vergütet. Verwaltungsgebühren enthalten die Vergütungen für immobilienbezogene Dienstleistungen wie Asset, Fund und Portfolio Management und sind in hohem Maße wiederkehrend. Im 1. Halbjahr 2020 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 96,1 Mio. EUR vereinnahmt (H1 2019: 97,1 Mio. EUR). Der Rückgang gegenüber der Vorjahresperiode ist hauptsächlich auf aperiodische Effekte in der Vorjahresperiode in Höhe von 3,9 Mio. EUR zurückzuführen. Adjustiert um diese Effekte stiegen die Verwaltungsgebühren um 3,1%. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden diese Gebühren teils als Umsatzerlöse (91,4 Mio. EUR; H1 2019: 92,4 Mio. EUR) und teils als Beteiligungserträge (4,7 Mio. EUR; H1 2019: 4,7 Mio. EUR) ausgewiesen.

Transaktionsgebühren

Für die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für ihre Kunden erhält PATRIZIA Transaktionsgebühren. Trotz des herausfordernden Marktumfelds aufgrund der Covid-19 Pandemie war PATRIZIA weiterhin erfolgreich für ihre Kunden tätig und konnte die Transaktionsgebühren somit im Vergleich zur Vorjahresperiode sogar um 67,0% auf 20,3 Mio. EUR steigern (H1 2019: 12,1 Mio. EUR).

Leistungsabhängige Gebühren

Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür leistungsabhängige Gebühren. Aufgrund der überdurchschnittlich guten Performance, die PATRIZIA für ihre nationalen und internationalen Kunden im 1. Halbjahr 2020 generieren konnte, blieben die leistungsabhängigen Gebühren mit 54,6 Mio. EUR (H1 2019: 64,9 Mio. EUR) ein stabiler Bestandteil der Gebühreneinnahmen insgesamt. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden diese Gebühren teils als Umsatzerlöse (29,0 Mio. EUR; H1 2019: 46,7 Mio. EUR) und teils als Beteiligungserträge (16,6 Mio. EUR; H1 2019: 18,3 Mio. EUR) ausgewiesen.

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

G06



Im 1. Halbjahr 2020 generierte PATRIZIA 13,7 Mio. EUR Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands (Principal Investments) und aus Co-Investments, nach 9,8 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments stiegen gegenüber dem 1. Halbjahr 2019 primär aufgrund von höheren Erträgen aus dem Co-Investment WohnModul I SICAV-FIS.

Transaktionsvolumen

Das Transaktionsvolumen setzt sich aus Immobilienan- und -verkäufen zusammen.

Transaktionsvolumen auf Basis abgeschlossener („closed“) Transaktionen

Im 1. Halbjahr 2020 wurden Ankäufe in Höhe von 2,2 Mrd. EUR (H1 2019 closed: 1,5 Mrd. EUR) und Verkäufe in Höhe von 1,5 Mrd. EUR (H1 2019 closed: 1,5 Mrd. EUR) abgeschlossen. In Summe konnte das abgeschlossene Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund des Abschlusses bereits in Vorperioden vereinbarter Transaktionen um 23,8% auf 3,7 Mrd. EUR (H1 2019: 3,0 Mrd. EUR) gesteigert werden.

Transaktionsvolumen auf Basis abgeschlossener Transaktionen (Mrd. EUR)

G07



Transaktionsvolumen auf Basis unterzeichneter („signed“) Transaktionen

Transaktionsvolumen auf Basis unterzeichneter Transaktionen (Mrd. EUR)

G08



Die vereinbarten („signed“) Transaktionen in Höhe von 1,6 Mrd. EUR im 1. Halbjahr 2020 (H1 2019: 1,8 Mrd. EUR; -12,1%) reflektieren die reduzierte Transaktionstätigkeit im europäischen Immobilienmarkt im 1. Halbjahr 2020. Beeinflusst wurde diese Entwicklung durch die von der Covid-19 Pandemie ausgelösten Unsicherheiten im europäischen Investment- und Transaktionsmarkt.

Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)

G09



Im 1. Halbjahr 2020 wurden für zahlreiche nationale und internationale Investments 0,6 Mrd. EUR Eigenkapital bei institutionellen, (semi-)professionellen sowie privaten Investoren eingeworben, im Vergleich zu 0,5 Mrd. EUR im Vorjahreszeitraum (+30,8%).

1.2 Geschäftsmodell

Das Kerngeschäft der PATRIZIA ist das globale Investment Management von realem Anlagevermögen (sog. „real assets“), für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren. PATRIZIA generiert dabei insbesondere Gebühreneinnahmen für die erbrachten Leistungen sowie Beteiligungserträge aus Co-Investments. Dementsprechend lassen sich die Aktivitäten des Konzerns in folgende drei Kategorien gliedern:

Funds under Management

Im Rahmen der Funds under Management werden über konzerneigene regulierte und unregulierte Plattformen Fondsvermögen für Kunden der PATRIZIA – institutionelle, (semi-) professionelle und private Investoren – strukturiert, platziert und verwaltet. Diese Fonds (Drittmandate) sind ohne Kapitalbeteiligung der PATRIZIA angelegt. PATRIZIA generiert dabei stabile und wiederkehrende Erträge in Form von Verwaltungsgebühren für die Bewirtschaftung der Immobilien sowie zusätzliche Gebühren für An- und Verkaufstransaktionen. Bei Überschreitung individuell definierter Renditeziele vereinnahmt PATRIZIA zudem leistungsabhängige Gebühren.

PATRIZIA verfügt über verschiedene regulierte Investmentplattformen, darunter deutsche Kapitalverwaltungsgesellschaften sowie je eine regulierte Plattform (AIFM) in Luxemburg, Frankreich, Dänemark und Großbritannien. Die Gesellschaften investieren für ihre Kunden über die aufgelegten Fonds in die unterschiedlichen Immobiliensektoren insbesondere mit europäischem Fokus. Die Fonds agieren hierbei als Bestandhalter und die Objekte in den Fonds haben üblicherweise eine geplante erste Haltedauer von fünf bis zehn Jahren.

Zu den Funds under Management gehören auch die Co-Investments. Über Co-Investments beteiligt sich PATRIZIA gemeinsam mit den Kunden auch mit eigenem Kapital an Immobilieninvestitionen, insbesondere in den Bereichen Value-Add und Opportunistic. PATRIZIA generiert hierbei Gebühreneinnahmen und zusätzlich Beteiligungserträge. Den PATRIZIA Aktionären bietet sich auf diese Weise indirekt die Möglichkeit, an der Wertentwicklung eines attraktiven europäischen Immobilienportfolios zu partizipieren.

In Summe tragen die Funds under Management zum 30. Juni 2020 44,4 Mrd. EUR zu den Assets under Management bei (31.12.2019: 43,2 Mrd. EUR). Weitere Details zu den Co-Investments und dem darin investierten Kapital finden sich in der Kapitalallokation zum 30. Juni 2020 auf Seite 20 des vorliegenden Berichts. Zudem wird auf die Ausführungen auf Seite 20 des Geschäftsberichts 2019 der Gesellschaft verwiesen.

Fund of Funds

Für die Betreuung der Dachfondsprodukte (Fund of Funds) ist die PATRIZIA Global Partners (ehemals PATRIZIA Multi Managers bzw. Sparinvest Property Investors) als einer der weltweit führenden Investment Manager für Dachfonds im Small- und Midcap-Segment des Immobilienmarktes tätig und stellt eine attraktive Produktergänzung für die Kunden der PATRIZIA dar. Über ein globales Netzwerk von Partnern investiert PATRIZIA Global Partners in ausgewählte (Best-in-Class) Immobilienfonds in Europa, Asien und Amerika. Zum 30. Juni 2020 betragen die Assets under Management (investiertes Eigenkapital) in diesen Fonds 1,1 Mrd. EUR (31.12.2019: 1,2 Mrd. EUR).

Principal Investments

Grundsätzlich ist PATRIZIA als Investment Manager für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren tätig und daher bestrebt, Interessenkonflikte mit eigenen Investitionen zu vermeiden. Principal Investments sind Transaktionen auf eigene Rechnung und werden in der Regel nur als Zwischenfinanzierung für Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Zweck der späteren Einbringung in institutionelle Fonds getätigt. Darüber hinaus besteht noch ein kleiner Restbestand an Privatisierungsobjekten. Die Principal Investments belaufen sich zum 30. Juni 2020 auf <0,1 Mrd. EUR (31.12. 2019: <0,1 Mrd. EUR) und beinhalten insbesondere Immobilien in München und in London, Großbritannien, die kurzfristig veräußert werden sollen.

1.3 Wirtschaftliche Lage

Ertragslage des PATRIZIA Konzerns

Im 1. Halbjahr 2020 war PATRIZIA trotz des durch die Covid-19 Pandemie herausfordernden Marktumfelds erfolgreich für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren tätig, insbesondere auf den europäischen Immobilienmärkten. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist im Vergleich zum Vorjahr trotz der aktuellen Situation und der starken leistungsabhängigen Gebühren im Vorjahreszeitraum stabil, bzw. nur leicht rückläufig. Dies bildet eine gute Basis für die weitere Umsetzung der strategischen Ziele.

Operatives Ergebnis

Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns, da es die Summe aller operativen Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umfasst, korrigiert um die unten genannten außerordentlichen bzw. zahlungsunwirksamen Effekte. Im 1. Halbjahr 2020 erzielte PATRIZIA trotz des herausfordernden Marktumfelds aufgrund der Covid-19 Pandemie ein starkes operatives Ergebnis in Höhe von 74,1 Mio. EUR. Die detaillierte Herleitung und Entwicklung des operativen Ergebnisses geht aus der folgenden Aufstellung hervor:

Herleitung operatives Ergebnis

01

Tsd. EUR	H1 2020	H1 2019	Veränderung
EBITDA	72.511	81.661	-11,2%
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte ¹ , Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	-17.758	-23.748	-25,2%
EBIT	54.752	57.914	-5,5%
Finanzerträge/-aufwendungen	-2.167	-2.150	0,8%
Währungsergebnis	-6.511	-122	>1.000,0%
EBT	46.075	55.642	-17,2%
Abschreibungen Fondsverwalterverträge	9.824	15.626	-37,1%
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	0	1.332	-100,0%
Reorganisationsergebnis	0	6.512	-100,0%
Zahlungsunwirksame Währungseffekte	5.087	-153	<-1.000,0%
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)	9.001	0	/
Investitionen in die Zukunft	4.075	0	/
Operatives Ergebnis	74.061	78.959	-6,2%

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

Der Rückgang des operativen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus außerordentlich starken leistungsabhängigen Gebühren, sowie hauptsächlich aperiodischen Effekten bei den Verwaltungsgebühren in der Vorjahresperiode. Die Erlöse aus dem Verkauf der verbleibenden eigenen Immobilien (Principal Investments) gehen zudem weiterhin strategiekonform zurück.

Die einzelnen Komponenten des operativen Ergebnisses werden nachfolgend entsprechend ihrer Reihenfolge in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung näher erläutert.

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

02

Tsd. EUR	H1 2020	H1 2019	Veränderung
Erlöse aus Management Services	140.679	151.212	-7,0%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	2.471	25.060	-90,1%
Mieterlöse	3.332	1.091	205,3%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	601	1.197	-49,8%
Sonstige	1.070	1.264	-15,4%
Umsatzerlöse	148.153	179.825	-17,6%

Der Rückgang der Umsatzerlöse im ersten Halbjahr 2020 ist in der Hauptsache auf außergewöhnlich hohe Erlöse aus dem strategiekonformen Verkauf von Principal Investments in der Vorjahresperiode zurückzuführen. Außerdem wurden die Erlöse aus Management Services der Vorjahresperiode durch aperiodische Effekte bei den Verwaltungsgebühren, sowie außergewöhnlich hohe leistungsabhängige Gebühren positiv beeinflusst.

Die **Erlöse aus Management Services** sind im Berichtszeitraum um 7,0% gesunken. Die Vorjahresperiode wurde durch aperiodische Effekte bei den Verwaltungsgebühren, sowie außergewöhnlich hohe leistungsabhängige Gebühren positiv beeinflusst. Allerdings sind die Umsatzerlöse allein nur bedingt aussagekräftig, weil zur vollständigen Betrachtung des Leistungsbildes auch Gewinn- und Verlustpositionen unterhalb der Umsatzerlöse berücksichtigt werden müssen.

Die **Verkaufserlöse aus Principal Investments** beliefen sich im 1. Halbjahr 2020 auf 2,5 Mio. EUR, was einer deutlichen Reduktion gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht (H1 2019: 25,1 Mio. EUR; -90,1%). Die Reduzierung von Principal Investments steht im Einklang mit der strategischen Fokussierung auf Investment-Management-Dienstleistungen.

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete PATRIZIA **Mieterlöse** in Höhe von 3,3 Mio. EUR, nach 1,1 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2019. Der Anstieg ist hauptsächlich auf die vorübergehende Konsolidierung von Objekten für das Publikumsfondsgeschäft zurückzuführen.

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** steht in Zusammenhang mit den Mietnebenkosten und betrug im Berichtszeitraum 0,6 Mio. EUR (H1 2019: 1,2 Mio. EUR).

Werden innerhalb der Gebühreneinnahmen die Erträge aus Beteiligungen separat ausgewiesen, ergibt sich folgendes Bild:

Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

03

Mio. EUR	H1 2020	H1 2019	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen)	91.407	92.407	-1,1%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen, ohne operative Erträge aus Beteiligungen aus IFRS 9)	29.011	46.673	-37,8%
Transaktionsgebühren	20.261	12.133	67,0%
Erlöse aus Management Services	140.679	151.212	-7,0%
Leistungsabhängige Gebühren (in Erträgen aus Beteiligungen)	16.571	18.254	-9,2%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Erträgen aus Beteiligungen)	4.719	4.706	0,3%
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) ¹	9.001	0	/
Gebühreneinnahmen insgesamt	170.970	174.172	-1,8%

¹ Enthält nur den Anteil, der auf Gebühreneinnahmen entfällt

Unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia GmbH, die im Beteiligungsergebnis und als operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) gebucht werden, betragen die **Gebühreneinnahmen insgesamt** 171,0 Mio. EUR und blieben damit gegenüber dem Vorjahr auf einem nahezu stabilen Niveau (H1 2019: 174,2 Mio. EUR; -1,8%). Die Verwaltungsgebühren in der Vorjahresperiode wurden durch aperiodische Effekte in Höhe von 3,9 Mio. EUR positiv beeinflusst. Adjustiert um diesen Effekt, stiegen die Verwaltungsgebühren um 3,1%. Außerdem konnten die Transaktionsgebühren trotz des herausfordernden Marktumfelds aufgrund der Covid-19 Pandemie um 67,0% gesteigert werden.

Gesamtleistung

Die Gesamtleistung reflektiert die operative Leistung der PATRIZIA vollumfänglicher als die Umsatzerlöse. Weitere relevante Größen, wie zum Beispiel Bestandsveränderungen – die unter anderem in Bezug zu Verkaufserlösen aus Principal Investments gesetzt werden müssen – werden hierbei mit berücksichtigt. Im 1. Halbjahr 2020 konnte PATRIZIA eine Gesamtleistung in Höhe von 152,8 Mio. EUR erwirtschaften, nach 165,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum (-7,8%). Der Rückgang ist vor allem auf strategiekonform niedrigere Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Principal Investments zurückzuführen.

Herleitung Gesamtleistung

04

Tsd. EUR	H1 2020	H1 2019	Veränderung
Umsatzerlöse	148.153	179.825	-17,6%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	249	-100,0%
Bestandsveränderungen	-1.677	-20.422	-91,8%
Sonstige betriebliche Erträge	6.251	6.045	3,4%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	116	0	0,0%
Gesamtleistung	152.843	165.696	-7,8%

Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

In der Berichtsperiode fielen strategiekonform keine Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien an, im Vergleich zu 0,2 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2019.

Bestandsveränderungen

Bestandsveränderungen entsprechen dem Buchwert verkaufter Principal Investments (-) und dem aktivierten Materialaufwand, der den Vorräten zugerechnet wird (+). Im 1. Halbjahr 2020 wurden Bestandsveränderungen in Höhe von -1,7 Mio. EUR verbucht, nach -20,4 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2019. Der strategiekonforme Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist auf das niedrigere Umsatzvolumen mit Principal Investments zurückzuführen.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge blieben im 1. Halbjahr 2020 mit 6,3 Mio. EUR auf einem stabilen Niveau gegenüber dem Vorjahr (H1 2019: 6,0 Mio. EUR) und enthalten im Wesentlichen Erträge aus entfallenen Verpflichtungen in Höhe von 3,9 Mio. EUR.

Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen

Diese Position resultiert aus der Entkonsolidierung von Objektgesellschaften, in welchen vorübergehend jene Objekte auf der eigenen Bilanz gehalten werden, die für die Platzierung in einem Publikumsfonds der PATRIZIA GrundInvest KVG vorgesehen sind.

EBITDA

Herleitung EBITDA

05

Tsd. EUR	H1 2020	H1 2019	Veränderung
Gesamtleistung	152.843	165.696	-7,8%
Materialaufwand	-3.112	-1.492	108,5%
Aufwand für bezogene Leistungen	-8.089	-7.952	1,7%
Personalaufwand	-67.379	-62.941	7,1%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33.397	-30.397	9,9%
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	22	-460	-104,8%
Erträge aus Beteiligungen	23.370	25.428	-8,1%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	10.000	292	>1.000,0%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	1.746	0	/
EBITDAR	72.511	88.173	-17,8%
Reorganisationsergebnis	0	-6.512	-100,0%
EBITDA	72.511	81.661	-11,2%

Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen für Principal Investments, die in der Regel aktiviert werden und in Verbindung mit den Bestandsveränderungen gesehen werden müssen. Im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöhte sich der Materialaufwand um 108,5% von 1,5 Mio. EUR auf 3,1 Mio. EUR. Die Steigerung ist vorrangig auf die Zuführungen von Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten in Verbindung mit veräußerten Immobilienbeständen und auf umlagefähige Betriebskosten aus zum 30. Juni 2020 entkonsolidierten Gesellschaften aus dem Publikumsfondsgeschäft von PATRIZIA zurückzuführen.

Aufwand für bezogene Leistungen

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. Um eine verbesserte Darstellung der Ertragslage zu gewährleisten, werden seit 2018 in dieser Position zudem Transaktionskosten ausgewiesen, die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiterbelastet werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum blieb der Aufwand für bezogene Leistungen mit 8,1 Mio. EUR relativ stabil (H1 2019: 8,0 Mio. EUR; +1,7%).

Personalaufwand

Zum 30. Juni 2020 beschäftigte PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (FTE) umgerechnet 850 Mitarbeiter. Die Steigerung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem stetigen, planmäßigen Wachstum der Gesellschaft und den daraus entstehenden höheren Personalanforderungen.

Personalaufwand

06

Tsd. EUR	H1 2020	H1 2019	Veränderung
Fixgehälter	38.186	35.449	7,7%
Variable Gehälter	16.472	16.224	1,5%
Sozialabgaben	8.640	7.640	13,1%
Vertriebsprovisionen	510	1.023	-50,1%
Effekt langfristige variable Vergütung ¹	869	314	177,0%
Sonstige	2.702	2.292	17,9%
Gesamt	67.379	62.941	7,1%

¹ Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses

Insgesamt sind die Personalaufwendungen im 1. Halbjahr 2020 – insbesondere durch die Einstellung neuer Mitarbeiter – um 7,1% auf 67,4 Mio. EUR gestiegen (H1 2019: 62,9 Mio. EUR). Angesichts der gestiegenen Mitarbeiterzahl erhöhten sich die Fixgehälter um 7,7% von 35,4 Mio. EUR auf 38,2 Mio. EUR. Die variablen Gehälter blieben mit 16,5 Mio. EUR stabil gegenüber dem Vorjahr (H1 2019: 16,2 Mio. EUR; +1,5%). Aufgrund reduzierter Verkaufsaktivitäten in der Einzelprivatisierung aus dem strategischen Abverkauf des Eigenbestands sanken die Vertriebsprovisionen von 1,0 Mio. EUR auf 0,5 Mio. EUR. Infolge der Kursentwicklung der Aktien der PATRIZIA AG verursachte die Bewertung der langfristigen variablen Vergütung im Berichtszeitraum einen Aufwand von 0,9 Mio. EUR, nach einem Aufwand von 0,3 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2019. Die Position Sonstiges enthält vor allem Sachbezüge.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich im 1. Halbjahr 2020 auf 33,4 Mio. EUR, nach 30,4 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die Zusammensetzung der Position wird nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

07

Tsd. EUR	H1 2020	H1 2019	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	7.958	10.553	-24,6%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	9.146	5.909	54,8%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	1.500	1.010	48,5%
Sonstige Steuern	149	1.188	-87,4%
KFZ- und Reisekosten	2.621	2.795	-6,2%
Werbekosten	1.570	1.974	-20,4%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	3.687	1.755	110,1%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	2.081	2.099	-0,9%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	458	1.323	-65,4%
Kosten für Management Services	67	235	-71,5%
Freistellungen/Erstattungen	20	296	-93,4%
Spenden	1.490	3	>1.000,0%
Sonstige	2.650	1.257	110,8%
Gesamt	33.397	30.397	9,9%

Die Position Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 8,0 Mio. EUR (H1 2019: 10,6 Mio. EUR) beinhaltet im Wesentlichen Beratungskosten für diverse Projekte. Im Vergleich zur Vorjahresperiode wurden bedingt durch die Covid-19 Pandemie weniger Beratungsdienstleistungen in Anspruch genommen.

IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf sind aufgrund der Digitalisierungsstrategie im Vergleich zur Vorjahresperiode um 54,8% auf 9,1 Mio. EUR gestiegen (H1 2019: 5,9 Mio. EUR). PATRIZIA sieht einen Teil dieser Kosten als Investitionen in die Zukunft (1,8 Mio. EUR) und erwartet durch die daraus entstehenden Effizienzen eine Amortisierung der Kosten in den nächsten Jahren.

Die Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung stiegen auf 1,5 Mio. EUR im Gegensatz zu 1,0 Mio. EUR in der Vorjahresperiode. Dies ist darauf zurückzuführen, dass mietenbezogene Kosten, die vorher in der Position Sonstige Steuern erfasst wurden, nun, zum Zwecke der besseren Darstellung, in der Position Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung erfasst werden.

Bedingt durch die eingeschränkte Reisetätigkeit sind KFZ- und Reisekosten im Vergleich zum Vorjahr um 6,2% zurückgegangen.

Die Kosten für Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten sind in der Hauptsache durch die Einstellung von Zeitarbeitskräften für die Durchführung von Projekten, die als Investition in die Zukunft (2,0 Mio. EUR) gelten, auf 3,7 Mio. EUR gestiegen.

Die Spenden beinhalten Zuwendungen an gemeinnützige Organisationen, wie der PATRIZIA Children Foundation. Im Jahr 2018 hatte der Vorstand der Gesellschaft beschlossen, gemeinnützige Organisationen jährlich mit bis zu 1% des operativen Ergebnisses der Gesellschaft zu unterstützen.

Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity bilanzierten Beteiligungen

PATRIZIA vereinnahmte im 1. Halbjahr 2020 Beteiligungserträge in Höhe von 23,4 Mio. EUR. Das entspricht einem leichten Rückgang von 8,1% gegenüber dem Wert von 25,4 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2019. Dieser Rückgang ist in der Hauptsache auf leistungsabhängige Gebühren aus dem Co-Investment Dawonia GmbH in Höhe von 16,6 Mio. EUR zurückzuführen (H1 2019: 18,3 Mio. EUR).

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Beteiligungen, welches insbesondere das Co-Investment WohnModul I SICAV-FIS beinhaltet, betrug 10,0 Mio. EUR (H1 2019: 0,3 Mio. EUR). Erträge aus Beteiligungen und das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Beteiligungen bilden die Kapitalerträge aus den Co-Investments ab sowie im Falle der Dawonia GmbH auch Verwaltungsgebühren und leistungsabhängige Gebühren.

Beteiligungsergebnis

08

Tsd. EUR	H1 2020	H1 2019	Veränderung
Dawonia GmbH	22.902	24.571	-6,8%
Harald-Portfolio	0	430	-100,0%
Co-Investments in Großbritannien (Aviomore und Citruz)	0	414	-100,0%
TRIUVA Fonds	65	0	/
Publikumsfondsgeschäft	400	12	>1.000,0%
Sonstige	3	0	/
Erträge aus Beteiligungen	23.370	25.428	-8,1%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	10.000	292	>1.000,0%
Gesamt	33.370	25.720	29,7%

Reorganisationsergebnis

Das Reorganisationsergebnis beläuft sich aufgrund der abgeschlossenen Integration von Triuva und Rockspring auf 0,0 Mio. EUR (H1 2019: 6,5 Mio. EUR).

Periodenüberschuss

Im 1. Halbjahr 2020 erzielte PATRIZIA einen Periodenüberschuss in Höhe von 33,7 Mio. EUR und damit weniger als im Vorjahreszeitraum (H1 2019: 43,3 Mio. EUR). Der Rückgang ist insbesondere durch die außergewöhnlich hohen leistungsabhängigen Gebühren und Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments in der Vorjahresperiode zu erklären. Zusätzlich wirken sich realisierte Wechselkursverluste in Höhe von 6,0 Mio. EUR negativ auf den Periodenüberschuss aus. Die Wechselkursverluste resultieren vor allem aus zahlungsunwirksamen Kapitalrückführungen aus dem strategischen Abverkauf des Eigenbestands in Höhe von 6,0 Mio. EUR.

Herleitung Periodenüberschuss

09

Tsd. EUR	H1 2020	H1 2019	Veränderung
EBITDA	72.511	81.661	-11,2%
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte ¹ , Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	-17.758	-23.748	-25,2%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	54.752	57.914	-5,5%
Finanzerträge	1.217	863	41,0%
Finanzaufwendungen	-3.384	-3.013	12,3%
Währungsergebnis	-6.511	-122	>1.000,0%
Finanzergebnis	-8.678	-2.272	282,0%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	46.075	55.642	-17,2%
Ertragsteuern	-12.351	-12.308	0,3%
Periodenüberschuss	33.723	43.334	-22,2%

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

Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen reduzierten sich im 1. Halbjahr 2020 auf 17,8 Mio. EUR (H1 2019: 23,7 Mio. EUR; -25,2%) und beinhalten insbesondere Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge in Höhe von 9,8 Mio. EUR (H1 2019: 15,6 Mio. EUR; -37,1%). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert aus einer außerplanmäßigen Abschreibung am Ende des Geschäftsjahres 2019, sowie dem Auslaufen von Fondsmanagementverträgen. Beide Sachverhalte haben die Basis für die Abschreibung reduziert.

Finanzergebnis

Das Finanzergebnis hat sich im 1. Halbjahr 2020 auf -8,7 Mio. EUR verändert, nach -2,3 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum (+282,0%). Die Veränderung des Ergebnisses resultiert vor allem aus realisierten Währungskursverlusten in Höhe von 6,0 Mio. EUR, die auf zahlungsunwirksame Kapitalrückführungen aus dem strategischen Abverkauf des Eigenbestands zurückzuführen sind.

Ertragsteuern

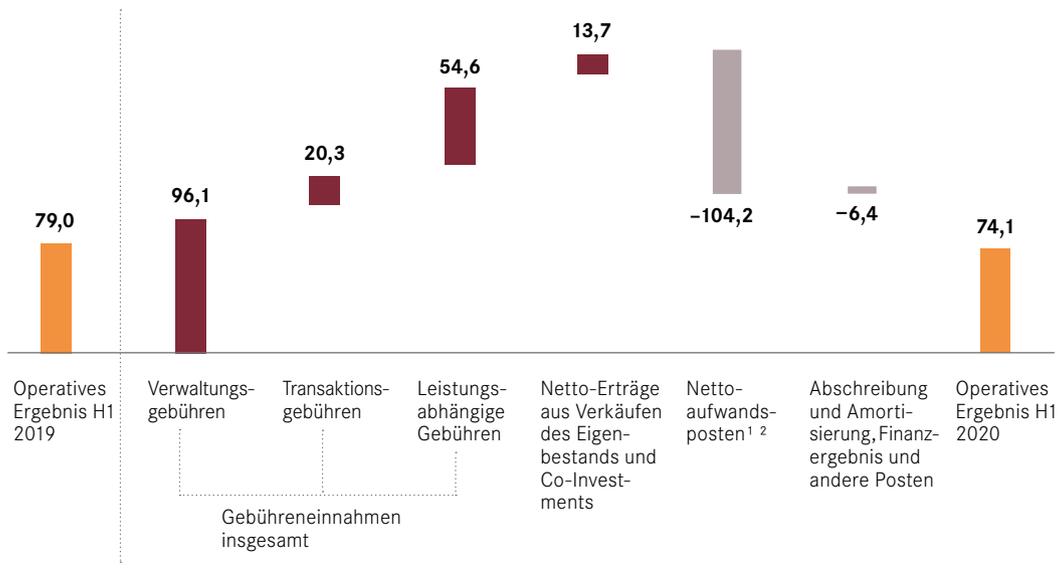
Im 1. Halbjahr 2020 betrug der Steueraufwand 12,4 Mio. EUR, nach 12,3 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum (+0,3%).

Detaillierte Herleitung wesentlicher Leistungsindikatoren

Die folgenden Erläuterungen führen die einzelnen Bestandteile des operativen Ergebnisses auf ihre jeweiligen Ausgangspositionen insbesondere innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zurück.

Operatives Ergebnis – Zusammensetzung H1 2020 (Mio. EUR)

G01



¹ Exklusive 4,1 Mio. EUR nicht aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in die Zukunft

² Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 6,3 Mio. EUR

Die **Verwaltungsgebühren** in Höhe von 96,1 Mio. EUR lassen sich überwiegend aus der Position „Erlöse aus Management Services“ ableiten, die 91,4 Mio. EUR Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) enthält. Hinzu kommt darüber hinaus der Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen für das Portfolio der Dawonia (vormals GBW) in Höhe von 4,7 Mio. EUR, welcher in den „Erträgen aus Beteiligungen“ enthalten ist (siehe Seite 11).

Die **Transaktionsgebühren** in Höhe von 20,3 Mio. EUR sind ebenfalls in den „Erlösen aus Management Services“ enthalten, wie der Übersicht zu den Gebühreneinnahmen auf Seite 11 zu entnehmen ist.

Die **leistungsabhängigen Gebühren** in Höhe von 54,6 Mio. EUR lassen sich, ähnlich wie die Verwaltungsgebühren, teils aus den „Erlösen aus Management Services“ und teils aus den „Erträgen aus Beteiligungen“ ableiten. Im 1. Halbjahr 2020 war die Verteilung wie folgt: 29,0 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) und 16,6 Mio. EUR leistungsabhängiger Gesellschafterbeitrag für das Dawonia-Portfolio, welcher in den Erträgen aus Beteiligungen enthalten ist (siehe auch Seite 11), sowie 9,0 Mio. EUR operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9).

Die Summe dieser drei Arten von Gebühren ergibt die **Gebühreneinnahmen insgesamt** in Höhe von 171,0 Mio. EUR.

Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments in Höhe von 13,7 Mio. EUR setzen sich aus folgenden Positionen zusammen: „Verkaufserlöse aus Principal Investments“ von 2,5 Mio. EUR (Seite 10) ergänzt um „Bestandsveränderungen“ von -1,7 Mio. EUR (Seite 12) und „Materialaufwand“ in Höhe von -3,1 Mio. EUR (Seite 13); darüber hinaus „Mieterlöse“ von 3,3 Mio. EUR sowie „Umsatzerlöse aus Nebenkosten“ von 0,6 Mio. EUR (Seite 10).

Das Co-Investment-Ergebnis trägt insgesamt 10,0 Mio. EUR bei und ergibt sich aus dem „Ergebnis aus at-equity bilanzierten Beteiligungen“ von 10,0 Mio. EUR (Seite 13) und den noch verbleibenden 2,1 Mio. EUR aus „Erträgen aus Beteiligungen“.

Die **Nettoaufwandsposten** in Höhe von 104,2 Mio. EUR enthalten einerseits den „Personalaufwand“ in Höhe von 67,4 Mio. EUR (Seite 14) sowie folgende Sachkosten und weitere Ertragspositionen: „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von 33,4 Mio. EUR (Seite 13), „Aufwand für bezogene Leistungen“ in Höhe von 8,1 Mio. EUR, „Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen“ in Höhe von 1,7 Mio. EUR und „Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte“ in Höhe von <0,1 Mio. EUR (Seite 13). Gegenläufige Ertragspositionen bestehen aus „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ in Höhe von 6,3 Mio. EUR (Seite 12), Investitionen in die Zukunft, die sich über Effizienzen in den Folgejahren amortisieren sollten, in Höhe von 4,1 Mio. EUR, dem „Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen“ in Höhe von 0,1 Mio. EUR (Seite 12) und „Sonstigen Umsatzerlösen“ in Höhe von 1,1 Mio. EUR (Seite 10). Darüber hinaus wird der Anteil der Abschreibungen, der auf IFRS 16 entfällt und entsprechende Kosten der Gesellschaft darstellt, in Höhe von 5,1 Mio. EUR wieder hinzugerechnet (Seite 9).

Der Block **Abschreibung und Amortisierung, Finanzierung und andere Posten** in Höhe von -6,4 Mio. EUR besteht aus folgenden Positionen: „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen“ in Höhe von -2,8 Mio. EUR (Seite 9), exklusive Abschreibungen auf Fondswaltererträge von 9,8 Mio. EUR und den bereits vorher bei den Nettoaufwandsposten hinzugerechneten IFRS 16 Abschreibungen in Höhe von 5,1 Mio. EUR; darüber hinaus „Finanzerträge“ in Höhe von 1,2 Mio. EUR und „Finanzaufwendungen“ in Höhe von -3,4 Mio. EUR (Seite 9). Das „Währungsergebnis“ in Höhe von -6,5 Mio. EUR wird um die Position „Zahlungsunwirksame Währungseffekte“ (5,0 Mio. EUR) angepasst und fließt folglich in Höhe von -1,4 Mio. EUR in die Berechnung mit ein (Seite 9). Die „Abschreibungen auf sonstige immaterielle

Vermögenswerte“ (Fondsverwalterverträge) in Höhe von 9,8 Mio. EUR fließen ebenfalls in diese Position mit ein, werden jedoch direkt neutralisiert (alle Seite 9).

PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

10

Tsd. EUR	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Bilanzsumme	1.917.452	1.987.080	-3,5%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.219.557	1.206.391	1,1%
Eigenkapitalquote	63,6%	60,7%	2,9 PP
Bankguthaben und Kassenbestand	502.891	449.084	12,0%
+ Termingelder	145.000	185.000	-21,6%
+ Wertpapiere	0,0	1.000	-100,0%
- Bankdarlehen	-55.900	-93.194	-40,0%
- Schuldscheindarlehen	-300.000	-300.000	0,0%
= Nettoliquidität (+)/Nettoverschuldung (-)	291.991	241.891	20,7%
Netto-Eigenkapitalquote¹	78,1%	75,7%	2,4 PP

¹ Netto-Eigenkapitalquote: Eigenkapital (exkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter) dividiert durch Nettobilanzsumme (Bilanzsumme abzüglich Schulden, die vom Kassenbestand gedeckt sind)

PP = Prozentpunkte

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns verringerte sich im Vergleich zum Jahresende 2019 geringfügig auf 1,9 Mrd. EUR.

Eigenkapital

Das Eigenkapital stieg im Berichtszeitraum um 1,1% auf 1,2 Mrd. EUR an. Die positive Veränderung der Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9 sowie der Konzernbilanzgewinn im 1. Halbjahr 2020 trugen insbesondere zur Steigerung des Eigenkapitals bei.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Das Immobilienvermögen (Principal Investments) der PATRIZIA ist im Berichtszeitraum um 82,1% gesunken, von 115,0 Mio. EUR zum 31. Dezember 2019 auf 20,6 Mio. EUR zum 30. Juni 2020.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

11

Tsd. EUR	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Vorräte	18.779	113.208	-83,4%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.835	1.835	0,0%
Immobilienvermögen	20.613	115.043	-82,1%

Davon sind 18,8 Mio. EUR (31.12.2019: 113,2 Mio. EUR) den Vorräten zuzurechnen. Der starke Rückgang im Vergleich zum Jahresende 2019 ist auf die vorübergehende Konsolidierung von Objekten für das Privatkundengeschäft zum Jahresende 2019 zurückzuführen. In den Vorräten werden jene Immobilien ausgewiesen, die zum

Verkauf im normalen Geschäftszyklus oder als späteres Fondsprodukt für private und (semi-)professionelle Investoren nur temporär auf der Bilanz gehalten werden.

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

Kapitalallokation zum 30. Juni 2020

12

	Assets under Management Mio. EUR	Investmentkapital (Fair Value) Mio. EUR	Investmentkapital (Anschaffungskosten) Mio. EUR	Beteiligungen in %
Drittgeschäft	39.281,6	0,0		
Co-Investments	6.165,1	485,2	94,5	
Wohnen	5.323,1	465,5	77,3	
Dawonia GmbH	4.709,1	155,1 ¹	51,7	5,1
Dawonia Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren		284,8 ¹	0,0	0,1
WohnModul I SICAV-FIS	614,0	25,5	25,5	10,1
Sonstige		0,1	0,1	0,0
Gewerbe Deutschland	839,8	17,4	14,4	
Alliance	236,2	5,7 ¹	5,3	5,1
Seneca	159,1	6,3 ¹	4,9	5,1
PATROffice		0,5 ¹	0,2	6,3
TRIUVA/IVG Logistik	444,5	4,0 ¹	3,4	2,1
TRIUVA/IVG Gewerbe		0,8 ¹	0,7	11,0
Gewerbe Ausland	2,3	2,4	2,8	
Citruz Holdings LP (UK)	2,3	0,0 ¹	0,4	10,0
First Street Development LTD (UK)		2,4	2,4	10,0
Principal Investments	22,7	20,6		
Sonstige Bilanzpositionen		394,8²		
Gebundenes Investmentkapital	45.469,4	900,6		
Verfügbare Liquidität		618,9		
Gesamtes Investmentkapital	45.469,4	1.519,6		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)		300,0		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)		1.219,6		

¹ Nach Abzug latenter Steuern aus der Bewertung nach IFRS 9

² Inklusive Geschäfts- und Firmenwert und Fondsverwalterverträge

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns sind seit Jahresende 2019 um 9,5% auf 355,9 Mio. EUR zurückgegangen. Sie setzen sich aus dem in 2017 aufgenommenen Schuldscheindarlehen und kurzfristigen Geldmarktdarlehen zusammen. Das Schuldscheindarlehen wird unter den langfristigen Schulden bilanziert und verteilt sich auf drei Tranchen von fünf, sieben und zehn Jahren. Die Verzinsung des Schuldscheindarlehens liegt im Durchschnitt bei 1,50% p.a. und ist zum Teil fest und zum Teil variabel vereinbart.

13

Tsd. EUR	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	300.000	300.000	0,0%
Kurzfristige Bankdarlehen	55.900	93.194	-40,0%
Summe Finanzverbindlichkeiten	355.900	393.194	-9,5%

Für ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten wird auf Punkt 10 des Konzernzwischenanhangs verwiesen.

Liquidität

Zum 30. Juni 2020 besitzt PATRIZIA verfügbare liquide Mittel in Höhe von 618,9 Mio. EUR im Vergleich zu 607,0 Mio. EUR zum Jahresende 2019.

14

Tsd. EUR	30.06.2020	31.12.2019
Bankguthaben und Kassenbestand	502.891	449.084
Termingelder	145.000	185.000
Wertpapiere	0	1.000
Liquidität	647.891	635.084
- Regulatorische Reserve KVGs	-28.972	-22.266
- Transaktionsbezogene Verbindlichkeiten und nicht verfügbare Liquidität	0	-5.469
- Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	0	-388
= Verfügbare Liquidität	618.919	606.961

Die Liquidität insgesamt beträgt 647,9 Mio. EUR (31.12.2019: 635,1 Mio. EUR). Über den Betrag von 647,9 Mio. EUR kann PATRIZIA aber nicht komplett frei verfügen. Insgesamt 145,0 Mio. EUR sind in Wertpapieren und Einlagen mit kurzfristiger Kündigungsfrist investiert. Durch die vorübergehende Konsolidierung von Objekten für das Publikumsfondsgeschäft sind transaktionsbedingte Verbindlichkeiten entstanden. Durch die Entkonsolidierung der Gesellschaft sind diese Verbindlichkeiten in der Berichtsperiode entfallen. Darüber hinaus müssen Zahlungsmittel von insgesamt 29,0 Mio. EUR aufgrund regulatorischer Anforderungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaften und die Publikumsfonds dauerhaft vorgehalten werden. Unmittelbar für PATRIZIA sind demzufolge liquide Mittel in Höhe von 618,9 Mio. EUR (31.12.2019: 607,0 Mio. EUR) frei verfügbar.

2. Entwicklung der Chancen und Risiken

Die PATRIZIA AG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sowohl Chancen als auch Risiken ausgesetzt. Im Konzern sind die notwendigen Maßnahmen ergriffen und Prozesse installiert worden, um negative Entwicklungen und Risiken rechtzeitig zu erkennen und ihnen entgegenwirken zu können. Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurden keine bedeutenden neuen Chancen oder Risiken für den Konzern identifiziert. Auch die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensausmaße hat unterjährig zu keinen wesentlichen Änderungen der Bewertung von Chancen und Risiken geführt.

Aufgrund der Covid-19 Pandemie werden die Marktentwicklung und die hieraus entstehenden potentiellen Chancen und Risiken laufend eruiert, um schnell auf relevante Themen reagieren zu können.

Mit Schreiben vom 3. Juni 2020 wurde der PATRIZIA AG durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) mitgeteilt, dass das im Geschäftsbericht 2019 angesprochene Enforcement-Verfahren zum Konzernabschluss 2016 ohne Feststellung einer fehlerhaften Rechnungslegung für das Geschäftsjahr 2016 abgeschlossen wird. Damit wurden die bilanzielle Darstellung und Bewertung der Beteiligung der PATRIZIA an dem Dawonia Konzern im Abschluss für das Geschäftsjahr 2016 – entgegen der Auffassung der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung – von der Aufsichtsbehörde bestätigt. Die diesbezüglich im Geschäftsbericht ausgewiesenen Bilanzierungsrisiken sind insoweit nicht mehr vorhanden.

Darüber hinaus gelten Aussagen des im Geschäftsbericht 2019 der PATRIZIA AG enthaltenen Risikoberichts weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern wird daher auf die Seiten 62 bis 70 des Geschäftsberichts 2019 verwiesen. Dem Vorstand der PATRIZIA AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

3. Prognosebericht

Bestätigung der Ergebnisprognose für das Jahr 2020

PATRIZIA bestätigt die in der Zwischenmitteilung 3M 2020 auf Seite 16 angepasste Prognose für das Geschäftsjahr 2020, sowie die Annahmen zur Erzielung des operativen Ergebnisses.

Insbesondere geht PATRIZIA weiterhin von einem operativen Ergebnis zwischen 100,0 und 140,0 Mio. EUR sowie einem organischen Wachstum der Assets under Management zwischen 2,0 und 3,5 Mrd. EUR im Geschäftsjahr 2020 aus.

Augsburg, den 5. August 2020



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

Dieser Bericht enthält bestimmte zukunftsbezogene Aussagen, die sich insbesondere auf die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA und die wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen beziehen sowie 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.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**24**

- 24 Bilanz
- 26 Gewinn- und Verlustrechnung
- 27 Gesamtergebnisrechnung
- 28 Kapitalflussrechnung
- 30 Eigenkapitalveränderungsrechnung

KONZERNZWISCHENANHANG**32**

- 32 Allgemeine Angaben
- 32 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
- 33 Konsolidierungskreis
- 37 Geschäfts- und Firmenwert
- 37 Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen
- 38 Vorräte
- 38 Wertpapiere, Bankguthaben und Kassenbestand
- 39 Eigenkapital
- 40 Latente Steuerschulden
- 40 Finanzverbindlichkeiten
- 41 Langfristige Verbindlichkeiten
- 41 Steuerschulden
- 41 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden
- 46 Umsatzerlöse
- 47 Sonstige betriebliche Erträge
- 48 Materialaufwand
- 48 Aufwand für bezogene Leistungen
- 49 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 50 Erträge aus Beteiligungen
- 50 Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen
- 50 Reorganisationserträge-/aufwand
- 51 Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte,
Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen
- 52 Finanzergebnis
- 53 Ertragsteuern
- 53 Ergebnis je Aktie
- 54 Segmentberichterstattung
- 58 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen
- 58 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 58 Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA AG

FINANZKALENDER UND KONTAKTE**59**

Bilanz

zum 30. Juni 2020

Aktiva

15

Tsd. EUR	30.06.2020	31.12.2019
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- und Firmenwert	211.231	210.292
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	120.380	131.895
Software	16.727	10.326
Nutzungsrechte	21.627	24.988
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.835	1.835
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6.094	6.056
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	34.035	69.035
Beteiligungen	538.637	525.716
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	28.404	28.276
Latente Steuern	19.334	17.305
Summe langfristiges Vermögen	998.303	1.025.724
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	18.779	113.208
Wertpapiere	11	1.011
Kurzfristige Steueransprüche	14.027	17.318
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	383.441	380.735
Bankguthaben und Kassenbestand	502.891	449.084
Summe kurzfristiges Vermögen	919.149	961.356
Bilanzsumme	1.917.452	1.987.080

Passiva

16

Tsd. EUR	30.06.2020	31.12.2019
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	89.683	91.060
Kapitalrücklage	128.652	155.222
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	-10.429	-4.818
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19	-3.459	-3.459
Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9	93.834	78.721
Konzernbilanzgewinn	920.770	889.160
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	31.894	30.359
Summe Eigenkapital	1.251.451	1.236.750
B. Schulden		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	111.045	112.178
Pensionsverpflichtungen	27.201	27.564
Schuldscheindarlehen	300.000	300.000
Langfristige Verbindlichkeiten	20.163	25.094
Leasingverbindlichkeiten	14.311	15.841
Summe langfristige Schulden	472.720	480.677
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	55.900	93.194
Sonstige Rückstellungen	8.864	9.254
Kurzfristige Verbindlichkeiten	88.546	101.186
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	7.532	9.328
Steuerschulden	32.440	56.692
Summe kurzfristige Schulden	193.282	269.653
Bilanzsumme	1.917.452	1.987.080

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

17

Tsd. EUR	Q2 2020	Q2 2019	H1 2020	H1 2019
Umsatzerlöse	81.567	122.083	148.153	179.825
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	18	0	249
Bestandsveränderungen	-133	-15.375	-1.677	-20.422
Sonstige betriebliche Erträge	4.194	4.409	6.251	6.045
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	116	0	116	0
Gesamtleistung	85.744	111.135	152.843	165.696
Materialaufwand	-2.409	-763	-3.112	-1.492
Aufwand für bezogene Leistungen	-2.974	-4.689	-8.089	-7.952
Personalaufwand	-33.279	-31.502	-67.379	-62.941
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.075	-17.763	-33.397	-30.397
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	60	0	22	-460
Erträge aus Beteiligungen	3.565	3.593	23.370	25.428
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	10.000	292	10.000	292
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-1.746	0	-1.746	0
EBITDAR	42.886	60.304	72.511	88.173
Erträge aus Reorganisation	0	0	0	0
Reorganisationsaufwand	0	-4.708	0	-6.512
EBITDA	42.886	55.596	72.511	81.661
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	-8.971	-12.162	-17.758	-23.748
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	33.915	43.434	54.752	57.914
Finanzerträge	662	450	1.217	863
Finanzaufwendungen	-1.717	-1.565	-3.384	-3.013
Sonstiges Finanzergebnis	0	0	0	0
Währungsergebnis	-7.077	-550	-6.511	-122
Ergebnis vor Steuern (EBT)	25.784	41.769	46.075	55.642
Ertragsteuern	-3.324	-10.636	-12.351	-12.308
Periodenüberschuss	22.460	31.133	33.723	43.334
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) in EUR	0,23	0,33	0,35	0,46
Vom Periodenüberschuss entfallen auf:				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	21.135	30.116	31.610	42.317
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	1.325	1.016	2.113	1.016
	22.460	31.133	33.723	43.334

Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

18

Tsd. EUR	Q2 2020	Q2 2019	H1 2020	H1 2019
Periodenüberschuss	22.460	31.133	33.723	43.334
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis				
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	1.879	-4.809	-5.797	3.361
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne Umgliederung in das Periodenergebnis				
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	14.122	36.850	15.163	36.978
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	16.001	32.041	9.366	40.339
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	38.462	63.173	43.089	83.673
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	37.215	62.260	41.113	82.760
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	1.247	913	1.976	913
	38.462	63.173	43.089	83.673

Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

19

Tsd. EUR	H1 2020	H1 2019
Periodenüberschuss	33.723	43.334
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	12.351	12.308
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	3.384	3.013
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-1.217	-863
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen	-23.370	-25.428
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-10.000	-293
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	-913	-153
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	20	11
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	-5
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Nutzungsrechte, Software und Sachanlagen	17.758	23.748
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-249
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	1.746	0
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-116	0
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-205	-1.588
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	5.671	-2.967
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-17.411	-45.192
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	33.615	22.960
Gezahlte Zinsen	-4.709	-4.396
Erhaltene Zinsen	1.729	512
Ertragsteuerzahlungen	-24.060	-22.169
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	27.996	2.585

19

Tsd. EUR	H1 2020	H1 2019
Auszahlungen für Geschäfts- und Firmenwert	-5.187	0
Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-9.523	-1.778
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	20	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	3.139
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	41.000	44.005
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-2.391	-1.459
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	928	305
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-15	0
Einzahlung aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	58	4.545
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	41.511	0
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen	0	221
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen	-2.998	-30
Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen	944	0
Auszahlungen für sonstige Ausleihungen	-55.900	0
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-6.426	0
Einzahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	144	0
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	2.167	48.948
Darlehensaufnahmen	60.057	0
Darlehensstilgungen	-40	0
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-5.058	-4.998
Gezahlte Zinsen	-115	-108
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-kontrollierende Gesellschafter	-609	-213
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	0	-24.576
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen	-27.947	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	26.287	-29.895
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	56.451	21.636
Finanzmittelfonds zum 01.01.	449.084	330.598
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	-2.644	-214
Finanzmittelfonds zum 30.06.	502.891	352.020

Eigenkapital- veränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)
Stand 01.01.2019	91.060	155.222	505
Periodenergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis			
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern	0	0	0
Veränderung im Zuge der Neubewertung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0
Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0
Stand 30.06.2019	91.060	155.222	505
Stand 01.01.2020	91.060	155.222	505
Periodenergebnis	0	0	0
Sonstiges Ergebnis			
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern	0	0	0
Veränderung im Zuge der Neubewertung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0
Aktienrückkauf	-1.377	-26.571	0
Stand 30.06.2020	89.683	128.652	505

	Währungs- umrechnungs- differenz	Neubewertungen von leistungs- orientierten Ver- sorgungsplänen gemäß IAS 19	Neubewertungs- rücklage gemäß IFRS 9	Konzernbilanz- gewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutter- unternehmens	Eigenkapital nicht- kontrollierender Gesellschafter	Summe
	-15.605	0	49.503	862.421	1.143.105	10.682	1.153.788
	0	0	0	42.317	42.317	1.016	43.334
	4.199	0	0	-736	3.464	-103	3.361
	0	0	36.979	0	36.979	0	36.978
	4.199	0	36.979	41.582	82.760	913	83.673
	0	0	0	-24.576	-24.576	0	-24.576
	0	0	0	-321	-321	321	0
	0	0	0	0	0	-213	-213
	-11.407	0	86.482	879.106	1.200.969	11.703	1.212.671
	-4.818	-3.459	78.721	889.160	1.206.391	30.359	1.236.750
	0	0	0	31.610	31.610	2.113	33.723
	-5.610	0	0	0	-5.610	-187	-5.797
	0	0	15.113	0	15.113	50	15.163
	-5.610	0	15.113	31.610	41.113	1.976	43.089
	0	0	0	0	0	-441	-441
	0	0	0	0	-27.947	0	-27.947
	-10.429	-3.459	93.834	920.770	1.219.557	31.894	1.251.451

IFRS – Konzernzwischenanhang

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020

1 Allgemeine Angaben

Die PATRIZIA AG (nachfolgend PATRIZIA oder Konzern) ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg (Amtsgericht Augsburg, HRB 19478). Die PATRIZIA ist ein führender Partner für globale real assets und eines der führenden unabhängigen Immobilien-Investmenthäuser in Europa. Rund 850 Mitarbeiter (FTE) sind für ihre Kunden in mehr als 15 europäischen Immobilienmärkten präsent. Darüber hinaus ist die Gesellschaft mit Repräsentanzen in New York, Hongkong, Seoul, Melbourne und Tokio vertreten. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset und Portfolio Management über die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobilienklassen bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. Die Wünsche und Anforderungen der Kunden können so umfassend und kundenspezifisch bedient werden. Zum Kundenkreis zählen institutionelle und (semi-) professionelle Investoren wie etwa Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, USA und Asien sowie private Investoren. PATRIZIA entwickelt für ihre Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen.

2 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung

Der Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA AG über das 1. Halbjahr 2020 (1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020) 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.

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2020 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum darzustellen. Die in den ersten sechs Monaten 2020 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2020 gewertet werden.

Im Rahmen der Erstellung eines Konzernzwischenabschlusses zum Zwischenbericht in Übereinstimmung mit IAS 34 „Interim Financial Reporting“ muss der Vorstand der PATRIZIA AG 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 vorliegende Konzernzwischenabschluss ist nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, wie sie für den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2019 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2019 im PATRIZIA Geschäftsbericht 2019 entnommen werden.

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.

3 Konsolidierungskreis

In den Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA AG sind sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA AG beherrscht werden. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 108 Tochterunternehmen (31.12.2019: 119 Tochterunternehmen). Sie sind in den Konzernzwischenabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Darüber hinaus werden zum 30. Juni 2020 fünf nachfolgend aufgeführte Beteiligungen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

Assoziierte Gesellschaften

21

Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	Sitz	Anteil
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg	10,10%
EVANA AG	Saarbrücken	25,01%
Cognotekt GmbH	Köln	13,07%
control.IT Unternehmensberatung GmbH	Bremen	10,00%
ASK PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester	50,00%

Des Weiteren werden an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) 28,3% des Kommanditkapitals und an der dazu gehörenden Komplementär-GmbH 30% gehalten. Ein maßgeblicher Einfluss besteht nicht, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht. Die Anteile an dieser Projektentwicklungsgesellschaft werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI).

Zum Bilanzstichtag sind 56 (31.12.2019: 43) Gesellschaften nicht im Konsolidierungskreis enthalten, da sie nur einen geringen bzw. keinen Geschäftsbetrieb haben und für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage von untergeordneter Bedeutung sind.

Die Zahl der Konzernunternehmen, die im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen werden, hat sich im Berichtszeitraum wie folgt entwickelt:

Konzernunternehmen

22

Stand zum 01.01.2020	119
Erwerb	2
Entkonsolidierungen	-13
Stand zum 30.06.2020	108

Erwerb von Tochterunternehmen**BrickVest**

Mit Unterzeichnung des Kaufvertrages am 3. Februar 2020 hat die PATRIZIA im Rahmen eines kombinierten Share- und Asset Deals die digitale Plattform für Investments in Real Assets der BrickVest Ltd. (kurz: BrickVest), London sowie jeweils 100% der Anteile an der BrickVest IM Ltd., BrickVest Reim Europe SAS und der BrickVest Markets Ltd., erworben.

Zum 30. Juni 2020 ist das Closing für die BrickVest Reim Europe SAS noch nicht erfolgt.

BrickVest ist eine im Jahr 2014 gegründete globale Online-Plattform für Real Estate Investmentmöglichkeiten von verschiedenen Investmentunternehmen für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren. Die Plattform bietet neben einem digitalen Zugang zu einer breiten Palette von real asset Investments auch Fremd- und Eigenkapitalösungen für Real Assets und den Finanzdienstleistungssektor.

PATRIZIA wird die Weiterentwicklung von BrickVest als unabhängige und offene Branchenplattform, die verschiedene Investorengruppen mit Deal-Sponsoren und Produktanbietern verbindet, fördern. Mit diesem Investment setzt PATRIZIA den Ausbau des Bereichs Technology & Innovation Investments fort, mit dem Ziel, die Transformation der Branche weiter voranzutreiben.

Die Erstkonsolidierung aus dem kombinierten Share- und Asset Deal erfolgte rückwirkend zum 1. Januar 2020, da bis zur Unterzeichnung des Kaufvertrages am 3. Februar 2020 keine wesentlichen Transaktionen stattgefunden haben. Die Erstkonsolidierung der BrickVest IM Ltd. wird aus Vereinfachungsgründen zum 31. Mai 2020 durchgeführt, nachdem das Closing zum 22. Mai 2020 erfolgte.

a) Erworbene Vermögenswerte

Im Rahmen des Asset Deals wurden folgende Vermögenswerte erworben:

Beizulegender Zeitwert

23

Tsd. EUR	
Geschäfts- und Firmenwert	5.187
Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	200
Software	5.982
Betriebs- und Geschäftsausstattung	59
Summe langfristiges Vermögen	11.428
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	18
Summe kurzfristiges Vermögen	18
Summe Aktiva	11.446

Aus der Transaktion resultiert ein Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 5.187 Tsd. EUR. Die Hauptgründe, die zu dem Erwerb führten, liegen im Potenzial aus der Weiterentwicklung der Plattformtechnologie und dem Zugang zu neuen Geschäftsfeldern im Bereich alternativer Immobilien- und Infrastrukturinvestments.

Neben dem Asset Deal erfolgten noch weitere Share Deals. Aus diesen gehen dem Konzern folgende Vermögenswerte und Schulden zu:

BrickVest Markets Ltd.

Beizulegender Zeitwert

24

Tsd. EUR

Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	164
Bankguthaben und Kassenbestand	173
Summe kurzfristiges Vermögen	337
Summe Aktiva	337
Kurzfristige Verbindlichkeiten	159
Summe kurzfristige Schulden	159
Summe Passiva	159
Nettovermögenswerte	177
Negativer Firmenwert	-29
Gesamte Gegenleistung	148

Der entstandene negative Firmenwert in Höhe von 29 Tsd. EUR wird in der Berichtsperiode erfolgswirksam vereinnahmt.

BrickVest IM Ltd.

Beizulegender Zeitwert

25

Tsd. EUR

Sonstige immaterielle Vermögensgegenstände	127
Summe langfristiges Vermögen	127
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	220
Bankguthaben und Kassenbestand	259
Summe kurzfristiges Vermögen	479
Summe Aktiva	606
Latente Steuerschulden	24
Summe langfristige Schulden	24
Kurzfristige Verbindlichkeiten	442
Summe kurzfristige Schulden	442
Summe Passiva	466
Nettovermögenswerte	140
Gesamte Gegenleistung	140

b) Übertragene Gegenleistung und Transaktionskosten

Nettoabfluss von Zahlungsmitteln aus dem Erwerb

26

Tsd. EUR

Gegenleistung in Form von Zahlungsmitteln	11.735
Abzüglich erworbenes Cash	-432
Nettozahlungsmittelabfluss	11.303

Der zu den Erwerbszeitpunkten gültige beizulegende Zeitwert der übertragenden Gegenleistung für übernommene Vermögenswerte und Schulden betrug 11.735 Tsd. EUR.

Im Zusammenhang mit dem kombinierten Share- und Asset Deal sind zum 30. Juni 2020 Erwerbsnebenkosten in Höhe von 1.349 Tsd. EUR angefallen, die unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden.

c) Auswirkungen des Erwerbs auf das Periodenergebnis des Konzerns

Der Erwerb von BrickVest in Form eines kombinierten Share- und Asset Deals zum 3. Februar 2020/ 22. Mai 2020 hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf das Periodenergebnis zum 30. Juni 2020.

Veräußerung von Tochterunternehmen

Die PATRIZIA AG hat im Geschäftsjahr 2015 ihre am Markt angebotene Produktpalette um Publikumsfonds erweitert. In der Phase der Gründung der Fonds und Ausplatzierung der jeweiligen Anteile sind diese Gesellschaften vorübergehend im Konzern der PATRIZIA zu konsolidieren. Nachfolgend aufgeführte Gesellschaften haben mit einem Ertrag aus der Entkonsolidierung in Höhe von 116 Tsd. EUR (2019: 585 Tsd. EUR) und einem Aufwand aus der Entkonsolidierung in Höhe von 1.746 Tsd. EUR (2019: 0 Tsd. EUR) den Konsolidierungskreis der PATRIZIA im Geschäftsjahr 2020 wieder verlassen.

Gesellschaften - Ergebnis aus der Entkonsolidierung

27

Tsd. EUR

H1 2020

PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	49
PATRIZIA Grundinvest Augsburg Fünf GmbH & Co. KG	67
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Sechs GmbH & Co. KG	-423
PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG	-1.323
Gesamt	-1.630

Bis zum 30. Juni 2020 wurden weitere 4 Gesellschaften liquidiert.

4 Geschäfts- und Firmenwert

Im PATRIZIA Konzern sind Geschäfts- und Firmenwerte in Höhe von 211.231 Tsd. EUR zum 30. Juni 2020 (31.12.2019: 210.292 Tsd. EUR) bilanziert. Der Geschäfts- und Firmenwert wird in künftigen steuerlichen Perioden nicht abzugsfähig sein und daher im Rahmen der Ermittlung der latenten Steuern als permanente Differenz behandelt.

Zum 30. Juni 2020 wurden den Geschäfts- und Firmenwerten die folgenden Zahlungsmittel generierenden Einheiten wie folgt zugeordnet:

- Core Business: 194.264 Tsd. EUR (31.12.2019: 198.582 Tsd. EUR)
- Multi Managers: 6.769 Tsd. EUR (31.12.2019 : 6.752 Tsd. EUR)
- KENZO Japan: 5.011 Tsd. EUR (31.12.2019 : 4.958 Tsd. EUR)
- BrickVest: 5.187 Tsd. EUR (31.12.2019 : 0 Tsd. EUR)

Neben dem Goodwill aus dem Erwerb BrickVest begründet sich die Veränderung des Gesamt-Goodwills im Vergleich zum 31. Dezember 2019 aus Währungskursveränderungen in Höhe von -4.248 Tsd. EUR. Diese sind im Wesentlichen auf die Kursentwicklung des britischen Pfunds zurückzuführen.

Im Rahmen eines Werthaltigkeitstest gemäß IAS 36 werden diese Werte mindestens einmal jährlich durch den Konzern auf Werthaltigkeit geprüft. Bis zum 30. Juni 2020 gab es keine Ereignisse, welche einen Werthaltigkeitstest und einen daraus resultierenden Wertminderungsbedarf begründen.

5 Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

Die Position „Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen“ beinhaltet die unter Punkt 3 nach der Equity-Methode aufgeführten Beteiligungen.

Im Vergleich zum 31. Dezember 2019 ist die at-equity Beteiligung an der TIKKURILAN ASEMAKESKUSPYSÄKÖINTI OY, Finnland, im Rahmen der Entkonsolidierung der PATRIZIA GrundInvest Helsinki GmbH & Co. geschlossene Investment-KG abgegangen.

In der Berichtsperiode wurden aus der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA AG Kapitalrückführungen in Höhe von 41.511 Tsd. EUR (H1 2019: 0 Tsd. EUR) durchgeführt. Darüber hinaus haben keine Ausschüttungen aus der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA AG (H1 2019: 4.545 Tsd. EUR) stattgefunden.

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Gewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt im Berichtszeitraum 10.000 Tsd. EUR (H1 2019: 292 Tsd. EUR). Das positive Bewertungsergebnis aus dem Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem Abverkauf eines großen niederländischen Wohnimmobilien - Portfolios.

Im Berichtszeitraum wurde aus Gründen der Wesentlichkeit auf eine jeweilige Bewertung des dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Ergebnis der EVANA AG, Cognotekt GmbH, control.IT Unternehmensberatung GmbH, und der ASK PATRIZIA (GQ) LLP verzichtet.

Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen nach der Equity-Methode aufgeführten Beteiligungen können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2019 des PATRIZIA Geschäftsberichts 2019 unter Punkt 4.1.7 entnommen werden.

6 Vorräte

Unter den Vorräten werden die Vermögenswerte ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftsverlauf gehalten werden.

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

Vorräte

28

Tsd. EUR	30.06.2020	31.12.2019
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	6.662	100.170
Immobilien in der Entwicklungsphase	12.116	13.038
Gesamt	18.779	113.208

Unter der Position „Immobilien in der Entwicklungsphase“ ist das Objekt Trocoll House ausgewiesen, das im Jahre 2016 durch eine Tochtergesellschaft der PATRIZIA AG im Großraum London erworben wurde.

Die Veränderung der Vorräte in Höhe von -94.429 Tsd. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang von Immobilien zum Zwecke der Ausplatzierung über Publikumsfonds in Höhe von 91.636 Tsd. EUR und aus dem Abgang von diversen Immobilieneinheiten im Privatisierungsbestand.

7 Wertpapiere, Bankguthaben und Kassenbestand

Die Position Bankguthaben und Kassenbestand umfasst Bargeld und kurzfristige Bankeinlagen, die vom Konzern gehalten werden. Der Buchwert dieser Vermögenswerte entspricht ihrem beizulegenden Zeitwert.

Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements wurden liquide Mittel in kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen investiert. Ein Betrag in Höhe von 145.000 Tsd. EUR (31.12.2019: 185.000 Tsd. EUR) wurde in kurzfristige Termingelder mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten angelegt. Der Ausweis dieser Termingelder erfolgt in der Bilanz unter den kurzfristigen Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten.

Verfügbare Liquidität

29

Tsd. EUR	30.06.2020	31.12.2019
Bankguthaben und Kassenbestand	502.891	449.084
Termingelder	145.000	185.000
Wertpapiere	0	1.000
Liquidität	647.891	635.084
- Regulatorische Reserve KVGs	-28.972	-22.266
- Transaktionsbezogene Verbindlichkeiten und nicht verfügbare Liquidität	0	-5.469
- Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	0	-388
= Verfügbare Liquidität	618.919	606.961

8 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

8.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 89.682.931 EUR (31.12.2019: 91.059.631 EUR) und ist in 89.682.931 auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms vom 19. März bis zum 22. Juni 2020 hat die PATRIZIA AG insgesamt 1.376.700 Aktien zu einem Durchschnittskurs von 20,28 EUR pro Aktie und in einem Gesamtvolumen von 27.947 Tsd. EUR zurückgekauft.

Die First Capital Partner GmbH ist zum 30. Juni 2020 unverändert mit einer Beteiligung von 47.844.484 Stückaktien (31.12.2019: 47.844.484), dies entspricht einem Anteil von 51,81% (31.12.2019: 51,81%), an der PATRIZIA AG beteiligt.

Zu den Angaben der Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe und zum Rückkauf von Aktien siehe Lagebericht Punkt 3.1. im Geschäftsbericht 2019.

8.2 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage verminderte sich auf Grund des Aktienrückkaufprogramms in Höhe von 26.571 Tsd. EUR auf 128.652 Tsd. EUR zum 30. Juni 2020.

8.3 Gewinnrücklagen

Die unter den Gewinnrücklagen ausgewiesene gesetzliche Rücklage in Höhe von 505 Tsd. EUR zum 30. Juni 2020 hat sich gegenüber der Vorperiode nicht verändert.

8.4 Eigene Aktien

In der Berichtsperiode erhöhten sich nach Beendigung des Aktienrückkaufprogramms zum 22. Juni 2020 insgesamt zur Vergleichsperiode die Anzahl der eigenen Aktien um 1.376.700 Stück auf 2.668.545 Stück und deren Gesamtwert um 27.947.473 EUR auf 49.626.365 EUR.

Eigene Aktien

30

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR ¹	Gesamtwert in EUR
Stand zum 01.01.2020	1.291.845		21.678.892
Aktienrückkaufprogramm	1.376.700	20,30	27.947.473
Stand zum 30.06.2020	2.668.545		49.626.365

¹ Durchschnittskurs pro Aktie in EUR aus mehreren Aktienankäufen inklusive Nebenkosten

8.5 Konzernbilanzgewinn

Der Konzernbilanzgewinn erhöhte sich zum 30. Juni 2020 von 889.160 Tsd. EUR zum Jahresende 2019 auf 920.770 Tsd. EUR.

8.6 Nicht-kontrollierende Gesellschafter

Zum 30. Juni 2020 bestanden Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter in Höhe von 31.894 Tsd. EUR (30.06.2019: 11.703 Tsd. EUR).

In der Berichtsperiode wurde den nicht-kontrollierenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von 2.113 Tsd. EUR (H1 2019: 1.016 Tsd. EUR) zugewiesen.

Bis zum 30. Juni 2020 sind Ergebnisanteile durch nicht-kontrollierende Gesellschafter in Höhe von 441 Tsd. EUR (30.06.2019: 213 Tsd. EUR) entnommen worden.

Im Rahmen von der Neubewertung von Finanzinstrumenten gemäß IFRS 9 wird ein Betrag in Höhe von 50 Tsd. EUR (30.06.2019: 0 Tsd. EUR) im Berichtszeitraum ausgewiesen.

9 Latente Steuerschulden

Latente Steuern im Zusammenhang mit Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses

31

Tsd. EUR	2020			2019		
	vor Steuern	Steuern	Netto	vor Steuern	Steuern	Netto
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-5.797	0	-5.797	3.361	0	3.361
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	15.689	-526	15.163	43.441	-6.463	36.978
Gesamt	9.892	-526	9.366	46.802	-6.463	40.339

10 Finanzverbindlichkeiten

Finanzverbindlichkeiten 30.06.2020

32

Tsd. EUR	2021	2022	2024	2027	Gesamt
Bankdarlehen	55.900	0	0	0	55.900
Schuldscheindarlehen	0	91.500	124.000	84.500	300.000
Summe Finanzverbindlichkeiten	55.900	91.500	124.000	84.500	355.900

Finanzverbindlichkeiten 31.12.2019

33

Tsd. EUR	2020	2022	2024	2027	Gesamt
Bankdarlehen	93.194	0	0	0	93.194
Schuldscheindarlehen	0	91.500	124.000	84.500	300.000
Summe Finanzverbindlichkeiten	93.194	91.500	124.000	84.500	393.194

Zum 30. Juni 2020 betragen die Finanzverbindlichkeiten insgesamt 355.900 Tsd. EUR.

Das in 2017 aufgenommene Schuldscheindarlehen in Höhe von 300.000 Tsd. EUR verteilt sich auf drei Tranchen mit den Laufzeiten von fünf, sieben und zehn Jahren. Dieses Schuldscheindarlehen wird unter den langfristigen Schulden bilanziert.

Im Zuge der Entkonsolidierung von Gesellschaften auf Grund der Ausplatzierung der Publikumsfonds (siehe Punkt 3, Veräußerung von Tochterunternehmen), sind im Berichtszeitraum Bank- und Hypothekendarlehen in Höhe von 97.311 Tsd. EUR abgegangen.

Dagegen wurde ein neues kurzfristiges Bankdarlehen in Höhe von 55.900 Tsd. EUR aufgenommen.

Das ausgewiesene Bankdarlehen steht im Zusammenhang mit einer Zwischenfinanzierung für einen Fonds der PATRIZIA Immobilien KVG, welche im Rahmen eines Ankaufs gegeben wurde. Zur Sicherung der Liquidität hat die PATRIZIA AG ein kurzfristiges Bankdarlehen mit einer Laufzeit kleiner einem Jahr aufgenommen.

11 Langfristige Verbindlichkeiten

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 20.163 Tsd. EUR (31.12.2019: 25.094 Tsd. EUR) bestehen im Wesentlichen aus der langfristigen Komponente des Führungskräftebeteiligungsmodells, das unter Punkt 9.1 im PATRIZIA Geschäftsbericht 2019 näher beschrieben wird, den Verbindlichkeiten aus dem Unternehmenserwerb KENZO (siehe Punkt 2.1 Unternehmenserwerbe PATRIZIA Geschäftsbericht 2019) sowie der Garantiedividende TRIUVA gegenüber nicht-kontrollierenden Gesellschaftern.

12 Steuerschulden

In den Steuerschulden sind Verpflichtungen aus Ertragsteuern, Umsatzsteuern sowie weiteren Steuerarten enthalten.

Die Ertragsteuern betreffen im Wesentlichen mit 30.597 Tsd. EUR (31.12.2019: 41.117 Tsd. EUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer und ausländischer Tochtergesellschaften. Daneben sind Verpflichtungen aus Umsatzsteuern, Lohnsteuern sowie weiteren sonstigen Steuern in Höhe von 1.843 Tsd. EUR (31.12.2019: 15.575 Tsd. EUR) erfasst.

13 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten, einschließlich ihrer Stufen in der Fair Value-Hierarchie. Sie enthält keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert dargestellt.

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden – 30.06.2020

34

Tsd. EUR	Buchwerte				Beizulegende Zeitwerte		
	Zwingend FVTPL	FVTOCI-Eigenkapitalinstrumente	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert							
Beteiligungen		538.637					x
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	10.440						x
Kurzfristiges Darlehen	3.075						x
	13.515	538.637					
Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte							
Sonstige Ausleihungen			17.964				
Forderungen aus Lieferung und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte			380.366				
Wertpapiere			11				
Bankguthaben und Kassenbestand			502.891				
			901.232				
Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten							
Finanzverbindlichkeiten (Bank-, Hypotheken- und Schuldscheindarlehen)				355.900			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				4.371			
Verbindlichkeiten aus vor dem Bilanzstichtag bezogenen Leistungen				27.314			
Vertragsverbindlichkeiten aus Anzahlungen aus Immobilienverkäufen				141			
Vertragsverbindlichkeiten aus abgerechneten, fälligen leistungsabhängigen Gebühren, die zukünftigen Perioden zuzuordnen sind				0			
Leasingverbindlichkeiten IFRS 16				21.843			
Zwischensumme finanzielle Schulden				409.570			
Sonstige Schulden				46.899			
Gesamte finanzielle Schulden				456.468			

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden – 31.12.2019

35

Tsd. EUR	Buchwerte				Beizulegende Zeitwerte		
	Zwingend FVTPL	FVTOCI- Eigenkapital- instrumente	Finanzielle Vermögens- werte zu fort- geführten Anschaf- fungskosten	Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert							
Beteiligungen		525.716					x
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	10.440						x
Kurzfristiges Darlehen	1.000						x
	11.440	525.716					
Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte							
Sonstige Ausleihungen			17.837				
Forderungen aus Lieferung und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte			379.735				
Wertpapiere			1.011				
Bankguthaben und Kassenbestand			449.084				
			847.667				
Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten							
Finanzverbindlichkeiten (Bank-, Hypotheken- und Schuldscheindarlehen)				393.194			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				3.575			
Verbindlichkeiten aus vor dem Bilanzstichtag bezogenen Leistungen				33.469			
Vertragsverbindlichkeiten aus Anzahlungen aus Immobilienverkäufen				130			
Vertragsverbindlichkeiten aus abgerechneten, fälligen leistungsabhängigen Gebühren, die zukünftigen Perioden zuzuordnen sind				0			
Leasingverbindlichkeiten IFRS 16				25.169			
Zwischensumme finanzielle Schulden				455.536			
Sonstige Schulden				39.472			
Gesamte finanzielle Schulden				495.008			

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte

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

Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

36

Art	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Eigenkapitalinvestments	Das Bewertungsmodell berücksichtigt den individuellen Beteiligungsanteil sowie als Bemessungsgrundlagen im Wesentlichen die NAVs oder - sofern bekannt - potentielle Verkaufspreise der Beteiligungsunternehmen	- Beteiligungsanteil (2,0 % - 30,0%) - wesentliche Bemessungsgrundlagen: NAV/Verkaufspreise der Beteiligungsunternehmen (0 Mio. EUR - 3.083 Mio. EUR)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn: - die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)
Langfristiges Darlehen	Das Bewertungsmodell berücksichtigt das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen des Darlehensnehmers	- Nettovermögen (2020: 10 Mio. EUR - 14 Mio. EUR)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn: - die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)

Sensitivitätsanalyse der Zeitwerte der Stufe 3

Für die Eigenkapitalinvestments würde eine Erhöhung (Minderung) der entsprechenden Bemessungsgrundlagen um 10 % unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 45.711 Tsd. EUR (H1 2019: 71.342 Tsd. EUR) führen.

Im Falle der langfristigen Darlehen würde eine Erhöhung (Minderung) des Nettovermögens zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 963 Tsd. EUR (H1 2019: 660 Tsd. EUR) führen.

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3

Die nachstehende Tabelle zeigt die Überleitung des Anfangsbestands auf den Endbestand für beizulegende Zeitwerte der Stufe 3.

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 30.6.2020

37

Art	Eigenkapital- investments	Wandeldarlehen
Stand zum 01.01.	525.716	11.440
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	15.689	0
Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	0	0
Zugänge im Geschäftsjahr	7.789	2.075
Abgänge im Geschäftsjahr	-9.929	0
Veränderungen Konsolidierungskreis	-200	0
Währungsänderung	-428	0
Stand zum 30.06.	538.637	13.515

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 2019

38

Tsd. EUR	Eigenkapital- investments	Wandeldarlehen
Stand zum 01.01.	499.241	10.140
Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	49.082	0
Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	0	300
Zugänge im Geschäftsjahr	3.982	1.000
Abgänge im Geschäftsjahr	-26.924	0
Währungsänderung	335	0
Stand zum 31.12.	525.716	11.440

Nettogewinne / -verluste nach Kategorien

39

Tsd. EUR	30.06.2020	31.12.2019
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die zwingend zum FVTPL bewertet werden	69	300
Finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	824	156
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	-2.928	-5.224
Eigenkapitalinvestments, die zum FVTOCI bewertet werden (ohne Recycling)	15.689	48.773

Zum FVTOCI bewertete Eigenkapitalinvestments

Dividendenerträge aus Eigenkapitalinvestments, die zum FVTOCI bewertet werden, betragen im Geschäftsjahr 23.370 Tsd. EUR (H1 2019: 25.428 Tsd. EUR). Die vereinnahmten Dividenden wurden ausschließlich aus Beteiligungen erzielt, die am Abschlussstichtag noch im Bestand waren. Der beizulegende Zeitwert der abgehenden Eigenkapitalinvestments zum Zeitpunkt des Abgangs beläuft sich auf 928 Tsd. EUR (H1 2019: 305 Tsd. EUR). In der Gesamtergebnisrechnung wurden keine Gewinne im Zusammenhang mit der Veräußerung der Eigenkapitalinvestments realisiert.

14 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse

40

Tsd. EUR	Deutschland	Luxemburg	Vereinigtes Königreich	Rest der Welt	Gesamt
Q2 2020					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	0	321	0	0	321
Mieterlöse	6	93	0	1.263	1.363
Erlöse aus Management Services	33.030	34.149	9.955	2.059	79.194
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	0	60	176	0	236
Sonstige	239	106	66	41	453
Umsatzerlöse	33.275	34.730	10.197	3.364	81.567
Q2 2019					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	-166	2.159	17.484	0	19.477
Mieterlöse	34	314	186	0	534
Erlöse aus Management Services	57.939	27.298	14.331	1.140	100.708
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	-9	257	265	0	513
Sonstige	54	18	703	77	851
Umsatzerlöse	57.853	30.045	32.969	1.216	122.083
H1 2020					
Verkaufserlöse aus Principal Investments	-3	2.474	0	0	2.471
Mieterlöse	527	191	0	2.613	3.332
Erlöse aus Management Services	65.795	51.212	19.426	4.245	140.679
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	32	276	293	0	601
Sonstige	331	156	520	63	1.070
Umsatzerlöse	66.682	54.310	20.240	6.921	148.153

Umsatzerlöse (Fortsetzung)

40

Tsd. EUR	Deutschland	Luxemburg	Vereinigtes Königreich	Rest der Welt	Gesamt
H1 2019					
Erlöse aus Management Services	2.600	4.977	17.484	0	25.060
Verkaufserlöse aus Principal Investments	88	655	349	0	1.091
Mieterlöse	89.189	34.674	23.885	3.463	151.212
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	-6	791	413	0	1.197
Sonstige	426	20	704	113	1.264
Umsatzerlöse	92.297	41.117	42.835	3.576	179.825

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

Gemäß dem Geschäftsmodell resultieren Erlöse aus Verträgen mit Kunden bei PATRIZIA aus Gebühreneinnahmen (Erlöse aus Management Services), Verkäufen von Immobilien des Eigenbestands (Principal Investments), Mieterlösen und Nebenkosten.

15 Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge

41

Tsd. EUR	Q2 2020	Q2 2019	H1 2020	H1 2019	Veränderung
Erträge aus entfallenen Verpflichtungen	3.523	3.837	3.855	4.703	-18,0%
Erträge aus Sachbezügen	219	205	828	771	7,4%
Versicherungsentschädigungen	0	11	9	13	-35,9%
Erträge aus Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten und Transaktionskosten und Schadensersatzleistungen	2	4	822	62	>1.000,0%
Erlöse aus Verkäufen Finanzanlagen	9	0	9	5	78,4%
Realisierung Badwill IFRS 3	28	0	28	0	0,0%
Übrige	413	68	701	490	43,0%
Gesamt	4.194	4.125	6.251	6.045	3,4%

Die Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus der endgültigen Abrechnung von Verbindlichkeiten für bestellte, nicht abgerufene Lieferungen und Leistungen sowie aus der Auflösung von Rückstellungen für Prozesskosten/-risiken.

In der Position Erträge aus Erstattungen von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten und Transaktionskosten und Schadensersatzleistungen sind im Wesentlichen Erträge aus Schadensersatzleistungen enthalten.

16 Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkten Kosten und setzt sich wie folgt zusammen:

Materialaufwand

42

Tsd. EUR	Q2 2020	Q2 2019	H1 2020	H1 2019	Veränderung
Renovierungs- und Baukosten	1.197	41	1.355	183	641,9%
Nebenkosten	1.211	713	1.753	1.268	38,2%
Instandhaltungskosten	2	9	3	42	-92,1%
Gesamt	2.409	763	3.112	1.492	108,5%

Die Steigerung ist vorrangig auf die Zuführungen von Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten in Verbindung mit veräußerten Immobilienbeständen und auf umlagefähige Betriebskosten aus zum 30. Juni 2020 entkonsolidierten Publikumsfonds von PATRIZIA zurückzuführen.

17 Aufwand für bezogene Leistungen

Die Position Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 8.089 Tsd. EUR (H1 2019: 7.952 Tsd. EUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds für die die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist.

Um eine verbesserte Darstellung der Ertragslage zu gewährleisten, werden seit 2018 in dieser Position zudem Transaktionskosten ausgewiesen, die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiterbelastet werden. Im ersten Halbjahr 2020 belaufen sich diese auf 868 Tsd. EUR (H1 2019: 727 Tsd. EUR).

18 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzten sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

43

Tsd. EUR	Q2 2020	Q2 2019	H1 2020	H1 2019	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	4.495	5.741	7.958	10.553	-24,6%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	4.269	3.089	9.146	5.909	54,8%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	902	360	1.500	1.010	48,5%
Sonstige Steuern	-179	1.180	149	1.188	-87,4%
KFZ- und Reisekosten	1.303	1.313	2.621	2.795	-6,2%
Werbekosten	705	1.205	1.570	1.974	-20,4%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	1.856	965	3.687	1.755	110,1%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	340	1.157	2.081	2.099	-0,9%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	302	1.018	458	1.323	-65,4%
Kosten für Management Services	42	108	67	235	-71,5%
Freistellungen / Erstattungen	5	269	20	296	-93,4%
Spenden	1.487	2	1.490	3	>1.000,0%
Sonstige	547	614	2.650	1.257	110,8%
Gesamt	16.075	17.020	33.397	30.397	9,9%

Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 7.958 Tsd. EUR (H1 2019: 10.553 Tsd. EUR) beinhalten u.a. angefallene Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Brick-Vest in Höhe von 1.349 Tsd. EUR.

Der Anstieg der Position IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf begründet sich vor allem durch die strategische Fokussierung auf Digitalisierung und den vermehrten Einsatz von technologischen Innovationen.

Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten in Höhe von 3.687 Tsd. EUR (H1 1.755 Tsd. EUR) resultieren im Wesentlichen aus zusätzlichen Einstellungskosten sowie dem höheren Bedarf an Zeitarbeitskräften zur Unterstützung von Initiativen für Investitionen in die Zukunft.

Die Spenden beinhalten Zuwendungen an gemeinnützige Organisationen, wie der PATRIZIA Children Foundation. Im Jahr 2018 hatte der Vorstand der Gesellschaft beschlossen, gemeinnützige Organisationen jährlich mit bis zu 1% des operativen Ergebnisses der Gesellschaft zu unterstützen.

19 Erträge aus Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen des Berichtszeitraums in Höhe von 23.370 Tsd. EUR (H1 2019: 25.428 Tsd. EUR) stammen aus den Beteiligungen Dawonia GmbH, TRIUVA/IVG Logistik (2019: Dawonia GmbH, Harald-Portfolio, Avimore Bidco 1 Sàrl, Seneca Holdco SCS und TRIUVA/IVG Logistik) sowie aus dem Publikumsfondsgeschäft.

Die Erträge aus Beteiligungen setzen sich wie folgt zusammen:

Erträge aus Beteiligungen

44

Tsd. EUR	Q2 2020	Q2 2019	H1 2020	H1 2019	Veränderung
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	0	0	16.571	18.254	-9,2%
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	2.360	2.353	4.719	4.706	0,3%
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	1.206	1.240	2.080	2.468	-15,7%
Gesamt	3.565	3.593	23.370	25.428	-8,1%

20 Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen

Das Ergebnis aus den at-equity-bilanzierten Beteiligungen zum 30. Juni 2020 in Höhe von 10.000 Tsd. EUR (H1 2019: 292 Tsd. EUR) beinhaltet dem PATRIZIA Konzern zustehenden Anteil am Gewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS.

21 Reorganisationserträge-/aufwand

Im Vorjahr handelt es sich im Wesentlichen um Aufwand für Abfindungen, durchlaufende Gehälter während der Freistellungsphase sowie Sachkosten und Beratungskosten im Rahmen der Integration von TRIUVA und Rocspring.

22 Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen

Abschreibungen

45

Tsd. EUR	Q2 2020	Q2 2019	H1 2020	H1 2019	Veränderung
Abschreibung Fondsverwalterverträge und Lizenzen	4.872	7.811	9.824	15.626	-37,1%
Abschreibung Nutzungsrechte	2.534	2.893	5.095	5.091	0,1%
Abschreibung auf Software und BGA und andere	1.555	1.634	2.826	3.031	-6,8%
Abschreibung sonstige Rechte und Werte	10	0	14	0	0,0%
Abschreibung Beteiligung an assoziierten Unternehmen	0	-177	0	0	0,0%
Gesamt	8.971	12.162	17.758	23.748	-25,2%

Zusätzlich wird auf die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Abschnitt 3.2. Sonstige immaterielle Vermögenswerte im Geschäftsbericht 2019 verwiesen.

23 Finanzergebnis

Finanzergebnis

46

Tsd. EUR	Q2 2020	Q2 2019	H1 2020	H1 2019	Veränderung
Zinsen auf Bankeinlagen und Darlehen	141	109	679	406	67,3%
Zinserträge aus Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	76	130	149	130	14,4%
Zinsen aus Steuern	75	0	75	5	>1.000,0%
Übrige Zinsen	371	211	313	322	-2,6%
Finanzerträge	662	450	1.217	863	41,0%
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-1.319	-1.211	-2.823	-2.362	19,6%
Zinsaufwendungen aus Steuern	0	-161	-70	-163	-57,2%
Zinsaufwand aus Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-173	0	-173	0	0,0%
Zinsaufwand - Leasing IFRS 16	-53	-66	-115	-108	6,3%
Übrige Finanzaufwendungen	-171	-127	-202	-380	-46,8%
Finanzaufwendungen	-1.717	-1.565	-3.384	-3.013	12,3%
Währungsergebnis	-7.077	-550	-6.511	-122	>1.000,0%
Finanzergebnis	-8.132	-1.666	-8.678	-2.272	282,0%

Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst.

Die übrigen Finanzerträge resultieren im Wesentlichen aus verspäteten Kaufpreiseingängen.

Die Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen enthalten im Wesentlichen Zinsen für Schuldscheindarlehen in Höhe von 2.257 Tsd. EUR (H1 2019: 2.255 Tsd. EUR).

Im ersten Halbjahr 2020 betrug das Währungsergebnis -6.511 Tsd. EUR (H1 2019: -122 Tsd. EUR). Darin enthalten sind realisierte Währungskursverluste in Höhe von -7.424 Tsd. EUR (H1 2019: -275 Tsd. EUR).

Die realisierten Währungskursverluste resultieren im Wesentlichen aus der Aufgabe des operativen Geschäftsbetriebes der PATRIZIA First Street LP im zweiten Quartal 2020. Diese Währungskursverluste in Höhe von 6.000 Tsd. EUR wurden realisiert indem sie aus dem sonstigen Ergebnis (OCI) in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert wurden.

24 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragssteuern

47

Tsd. EUR	Q2 2020	Q2 2019	H1 2020	H1 2019	Veränderung
Tatsächliche Ertragsteuern	-4.499	-13.844	-15.632	-18.285	-14,5%
Latente Steuern	1.175	3.208	3.281	5.977	-45,1%
Ertragssteuern	-3.324	-10.636	-12.351	-12.308	0,3%

Die latenten Steuern in der Gewinn- und Verlustrechnung resultieren im Wesentlichen aus den temporären Differenzen, die größtenteils durch die Abschreibungen von Fondsverwalterverträgen ausgelöst werden.

Die Ermittlung des Ertragsteueraufwands für den Konzernzwischenabschluss erfolgt gem. IAS 34 auf Basis des durchschnittlichen jährlichen Steuersatzes, der für das gesamte Geschäftsjahr erwartet wird. Zum Halbjahresabschluss 2020 wurde ein Ertragsteuersatz von 27,21% zu Grunde gelegt.

25 Ergebnis je Aktie

Ergebnis je Aktie

48

Tsd. EUR	H1 2020 bereinigt ¹	H1 2019 bereinigt ¹	H1 2020	H1 2019
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	31.610	47.389	31.610	42.317
Anzahl Aktien ²	89.682.931	91.059.631	89.682.931	91.059.631
Gewichtete Aktienanzahl ²	90.548.956	91.059.631	90.548.956	91.059.631
Ergebnis je Aktie (unverwässert/ verwässert) in EUR	0,35	0,52	0,35	0,46

¹ Bereinigt = ohne Reorganisationsaufwand

² Ausstehend nach Aktienrückkauf

In der Berichtsperiode hat sich gemäß IAS 33.19 ff. die gewichtete Aktienanzahl durch die zeitlich gewichteten Aktienrückkäufe um 510.675 verringert.

26 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: Investments und Management Services.

Im Vergleich zum Halbjahr 2019 wurde die Segmentberichterstattung in drei Gesichtspunkten geändert.

Das im Vorjahr nicht berichtspflichtige operative Segment Corporate mit der ausgewiesenen PATRIZIA AG (Konzernverwaltung) einschließlich der Führung der Auslandsgesellschaften wird seit dem Geschäftsjahr 2019 dem Segment Management Services zugeordnet, weil es ebenfalls zur Erzielung von „Management Services“ Einnahmen beiträgt.

Des Weiteren können aufgrund der Einführung einer neuen Konsolidierungssoftware in 2019 alle relevanten zu eliminierenden Konsolidierungssachverhalte wie konzerninterne Umsatzerlöse, Zwischenergebnisse und die Rücknahme von konzerninternen Verrechnungen innerhalb der Segmente erfolgen, sodass die im Vorjahr notwendige Spalte „Konsolidierung“ entfällt. Hierdurch ergibt sich ein noch sachgerechteres Bild der Ertragslage der jeweiligen Segmente.

Abschließend werden im Vergleich zum Vorjahr die operativen Einheiten nicht mehr nach geografischen Kriterien gesteuert.

Das Segment Investments bündelt die Principal Investments (Eigenbestand) und die Beteiligungen.

Das Segment Management Services umfasst ein breites Spektrum von immobilienbezogenen Dienstleistungen wie den An- und Verkauf einzelner Wohn- und Gewerbeimmobilien oder Portfolios (Acquisition und Disposals), die wertorientierte Betreuung von Immobilienbeständen (Asset Management), die strategische Beratung hinsichtlich Investmentstrategie, Portfolioplanung und Allokation (Portfolio Management) sowie die Durchführung komplexer, nicht-standardisierter Investments (Alternative Investments). Über die konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften werden auch auf individuellen Kundenwunsch hin Sondervermögen aufgelegt und verwaltet. Die aus Dienstleistungen generierten Gebühreneinnahmen, sowohl aus den Co-Investments als auch aus dem Drittgeschäft, werden im Segment Management Services ausgewiesen. Darunter fallen auch Beteiligungserträge, die als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen für das Asset Management des Co-Investments Dawonia GmbH (vormals: GBW GmbH) gewährt werden.

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 der Segmentergebnisgrößen, die in der internen Steuerung und Berichterstattung als EBT sowie als operatives EBT (operatives Ergebnis) bezeichnet werden.

Die Segmentergebnisgröße EBT setzt sich zusammen als Saldogröße aus den Umsätzen, den Erträgen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Bestandsveränderungen, Ergebnis aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen, den Material- und Personalkosten, dem Aufwand für bezogene Leistungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, den Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Reorganisationserträgen und -aufwendungen, den Abschreibungen sowie den Ergebnissen aus Beteiligungen (inkl. at-equity-bilanzierten Beteiligungen) und dem Finanz- und Währungsergebnis.

Im Rahmen der Ermittlung des operativen EBT (operatives Ergebnis) werden bestimmte Bereinigungen vorgenommen. Diese betreffen zum einen nicht-liquiditätswirksame Effekte aus der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, Wechselkurseffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Reorganisationserträge und -aufwendungen und das sonstige Finanzergebnis. Außerdem adjustiert werden Investitionen in die Zukunft (Ausbau der Digitalisierung/Einsatz neuer Technologien), die sich über Effizienzen in den Folgejahren amortisieren werden. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, realisierte Wechselkurseffekte und operativ realisierte Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) werden hinzuaddiert.

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

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

Für die Vergleichbarkeit mit dem laufenden Berichtsjahr wurde die Segmentberichterstattung des Halbjahres 2019 rückwirkend an die neue Struktur angepasst.

Die einzelnen Geschäftssegmente stellen sich wie folgt dar. Aufgrund der Darstellung der Beträge in Tsd. EUR jedoch auf Basis ungerundeter Zahlen.

Segmentberichterstattung - 2020 (01.01.-30.06.2020)

49

Tsd. EUR	Investments	Management Services	Konzern
Umsatzerlöse	6.495	141.658	148.153
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0
Bestandsveränderungen	-1.677	0	-1.677
Sonstige betriebliche Erträge	56	6.195	6.251
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	116	0	116
Gesamtleistung	4.989	147.853	152.843
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	-3.110	-8.091	-11.201
Personalaufwand	-5	-67.375	-67.379
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-806	-32.591	-33.397
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	18	4	22
Erträge aus Beteiligungen	1.712	21.658	23.370
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	10.000	0	10.000
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-1.746	0	-1.746
Reorganisationsaufwand	0	0	0
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte ¹ , Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	0	-17.758	-17.758
Finanzerträge/-aufwendungen	-520	-1.646	-2.167
Währungsergebnis	5	-6.516	-6.511
Ergebnis vor Steuern (EBT)	10.538	35.537	46.075
Abschreibungen Fondsverwalterverträge	0	9.824	9.824
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	0	0	0
Reorganisationsaufwand	0	0	0
Zahlungsunwirksame Währungseffekte	-5	5.092	5.087
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)	0	9.001	9.001
Investitionen in die Zukunft	0	4.075	4.075
Operatives Ergebnis	10.533	63.528	74.061

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

Segmentberichterstattung - 2019 (01.01.-30.06.2019)

50

Tsd. EUR	Investments	Management Services	Konzern
Umsatzerlöse	27.354	152.471	179.825
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	214	35	249
Bestandsveränderungen	-20.373	-49	-20.422
Sonstige betriebliche Erträge	612	5.433	6.045
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	0	0
Gesamtleistung	7.807	157.889	165.696
Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen	-1.463	-7.981	-9.444
Personalaufwand	-10	-62.931	-62.941
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.349	-29.048	-30.397
Wertminderungsaufwand aus Forderun- gen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	0	-460	-460
Erträge aus Beteiligungen	1.754	23.674	25.428
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	292	0	292
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	0	0
Reorganisationsaufwand	0	-6.512	-6.512
Abschreibungen auf sonstige immateriel- le Vermögenswerte ¹ , Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	0	-23.748	-23.748
Finanzerträge/-aufwendungen	349	-2.499	-2.150
Währungsergebnis	5	-127	-122
Ergebnis vor Steuern (EBT)	7.385	48.258	55.642
Abschreibungen Fondsverwalterverträge	0	15.626	15.626
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	1.332	0	1.332
Reorganisationsaufwand	0	6.512	6.512
Zahlungsunwirksame Währungseffekte	-14	-139	-153
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)	0	0	0
Investitionen in die Zukunft	0	0	0
Operatives Ergebnis	8.703	70.257	78.959

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

27 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Darstellung über die Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen unter Punkt 9.2 des Konzernanhangs im PATRIZIA Geschäftsbericht 2019 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

Dem Vorstand der PATRIZIA AG sind darüber hinaus zum derzeitigen Zeitpunkt keine Umstände, Verträge oder Rechtsgeschäfte mit verbundenen oder nahestehenden Personen und/oder Unternehmen bekannt, für die die Gesellschaft keine marktübliche und angemessene Gegenleistung erhält. Alle Geschäftsbeziehungen entsprechen marktüblichen Konditionen und unterscheiden sich grundsätzlich nicht von den Liefer- und Leistungsbeziehungen mit anderen Personen oder Unternehmen.

28 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aus dem Konzernbilanzgewinn wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2020 eine Dividendenausschüttung in Höhe von insgesamt 26.127 Tsd. EUR beschlossen. Dies entspricht einer Dividende in Höhe von 0,29 EUR je dividendenberechtigter Aktie. Die Dividende wurde am 6. Juli 2020 ausbezahlt.

29 Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA AG

Die gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA AG 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 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Augsburg, den 5. August 2020



Wolfgang Egger
CEO



Thomas Wels
Co-CEO



Alexander Betz
CDO



Karim Bohn
CFO



Dr. Manuel Käsbauer
CTIO



Anne Kavanagh
CIO



Simon Woolf
CHRO

Finanzkalender und Kontakte

Finanzkalender

2020	
6. August 2020	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2020 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
12. November 2020	Zwischenmitteilung über die ersten drei Quartale 2020 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
2021	
25. Februar 2021	Vorläufige Zahlen zum Geschäftsjahr 2020
18. März 2021	Geschäftsbericht 2020 mit Presse- und Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
12. Mai 2021	Zwischenmitteilung über die ersten drei Monate 2021 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
23. Juni 2021	Hauptversammlung, Augsburg
5. August 2021	Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2021 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
11. November 2021	Zwischenmitteilung über die ersten drei Quartale 2021 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

Investor Relations

Martin Praum

T +49 821 50910-402

investor.relations@patrizia.ag

Presse

Christoph Liedtke

T +49 821 50910-655

communications@patrizia.ag

Dieser Halbjahresfinanzbericht wurde am 5. August 2020 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. Beide Fassungen sind auch im Internet verfügbar:

www.patrizia.ag/de/aktionaere/finanzberichte/quartalsberichte/

www.patrizia.ag/en/shareholders/financial-reports/quarterly-reports/

Konzept, Design und Satz

IR-ONE, Hamburg

www.ir-one.de



STRONG...

- ... PAN-EUROPEAN PLATFORM
- ... PRODUCT OFFERING
- ... TRACK RECORD
- ... GROWTH PROFILE