

PATRIZIA

H1 2025 | Halbjahresfinanzbericht

Inhalt

Finanzkennzahlen im Überblick	3
Konzernzwischenlagebericht	4
1 Wirtschaftsbericht	4
2 Entwicklung der Chancen und Risiken	21
3 Prognosebericht	22
Konzernabschluss	23
Bilanz	23
Gewinn- und Verlustrechnung	25
Gesamtergebnisrechnung	26
Kapitalflussrechnung	27
Eigenkapitalveränderungsrechnung	29
Eigenkapitalveränderungsrechnung	30
Konzernzwischenanhang	31
1 Grundlagen der Konzernzwischenabschlusserstellung	31
2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	32
3 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	33
4 Segmentberichterstattung	44
5 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung	47
6 Sonstige Erläuterungen	47
7 Versicherung der gesetzlichen Vertreter	48
Die PATRIZIA Aktie	49
Finanzkalender und Kontakte	51

Finanzkennzahlen im Überblick

Finanzielle Leistungsindikatoren

	H1 2025	H1 2024 ¹	Veränderung
Assets under Management (AUM) ²	55,9 Mrd. EUR	56,0 Mrd. EUR	-0,2%
EBITDA	29,1 Mio. EUR	14,7 Mio. EUR	97,9%
EBITDA Marge	21,5%	10,6%	10,9 PP

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

² AUM zum 31. Dezember 2024: 56,4 Mrd. EUR (Veränderung 30. Juni 2025 ggü. 31. Dezember 2024: -0,8%)

PP = Prozentpunkte

Umsatzerlöse und Ertragslage

Tsd. EUR	H1 2025	H1 2024 ¹	Veränderung
Umsatzerlöse	121.401	123.597	-1,8%
Gesamtleistung	126.650	133.387	-5,1%
EBITDA	29.127	14.716	97,9%
davon Investment Management	23.248	15.964	45,6%
davon Balance Sheet Investments	5.923	-261	>1.000,0%
EBIT	15.226	-4.936	408,5%
EBT	9.003	-6.096	247,7%
davon Investment Management	14.939	7.365	102,9%
davon Balance Sheet Investments	1.863	-5.044	136,9%
Periodenüberschuss/-fehlbetrag	4.712	-12.729	137,0%
davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	5.133	-7.956	164,5%
davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	-420	-4.773	91,2%

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Vermögens- und Kapitalstruktur

Tsd. EUR	30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.398.411	1.397.416	0,1%
Kurzfristiges Vermögen	284.588	332.128	-14,3%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.053.890	1.084.232	-2,8%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	62,6%	62,7%	-0,1 PP
Netto-Eigenkapitalquote	68,2%	68,6%	-0,4 PP
Langfristige Verbindlichkeiten	480.842	430.777	11,6%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	113.929	180.021	-36,7%
Bilanzsumme	1.683.000	1.729.543	-2,7%

PP = Prozentpunkte

PATRIZIA Aktie

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 30.06.2025	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 30.06.2025 ¹	86.456.947 Stück
Eigene Aktien zum 30.06.2025	5.894.529 Stück
Schlusskurs vom 30.06.2025 ²	8,21 EUR
Kursentwicklung H1 2025 ²	3,9%
Marktkapitalisierung zum 30.06.2025	0,8 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz H1 2025 ³	85.911 Stück

¹ Im Vergleich zu den ausgegebenen Aktien reduzierte Aktienanzahl aufgrund erfolgter Rückkäufe

² Xetra Schlusskurse

³ Alle deutschen Börsenplätze

Konzernzwischenlagebericht

zum 30. Juni 2025 (1. Halbjahr 2025)

1 Wirtschaftsbericht

1.1 Geschäftsverlauf

In einem sich stabilisierenden Marktumfeld konnte sich das EBITDA der PATRIZIA im ersten Halbjahr des Jahres 2025 nahezu verdoppeln und lag bei 29,1 Mio. EUR (H1 2024: 14,7 Mio. EUR). Ursächlich dafür waren hauptsächlich positive Effekte aus organisatorischen Effizienzmaßnahmen. Gleichzeitig wurden bestehende offene Eigenkapitalzusagen erfolgreich in Investitionen für Kunden umgewandelt. Das eingeworbene Eigenkapital blieb jedoch auf einem sehr niedrigen Niveau. Die abgeschlossenen Transaktionen für Kunden lagen auf dem Vorjahresniveau, wobei sich die Zusammensetzung der Transaktionen deutlich stärker auf Käufe konzentrierte. Die Gebühreneinnahmen insgesamt gingen moderat zurück. Mit der strikten Kostendisziplin konnten die Aufwandsposten reduziert werden und wurden vollständig durch die wiederkehrenden Verwaltungsgebühren gedeckt. Damit stellt PATRIZIA die Widerstandsfähigkeit ihres Geschäftsmodells auch in Marktphasen mit geringerer Kundenaktivität unter Beweis.

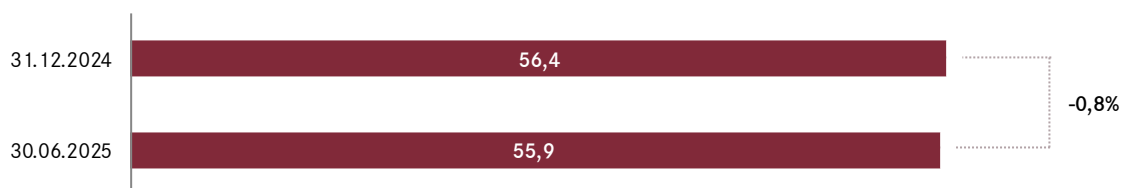
Mit einer soliden Bilanzstruktur auf Basis einer Netto-Eigenkapitalquote von 68,2% und einer verfügbaren Liquidität von 80,2 Mio. EUR ist PATRIZIA unverändert gut aufgestellt und in der Lage gemeinsam mit Kunden zu investieren, wenn sich attraktive Investitionsmöglichkeiten ergeben und sich als bevorzugter Investmentmanager für smart Real Asset Lösungen zu etablieren.

Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren (KPIs)

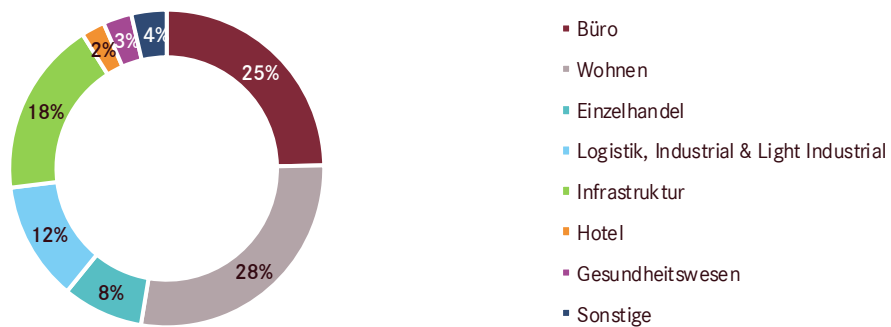
Assets under Management

Zum 30. Juni 2025 verfügte PATRIZIA über ein verwaltetes Vermögen (Assets under Management, AUM) in Höhe von 55,9 Mrd. EUR, nach 56,4 Mrd. EUR zum 31. Dezember 2024, was einem moderaten Rückgang von 0,5 Mrd. EUR bzw. -0,8% entspricht, ursächlich für den Rückgang waren insbesondere Währungseffekte. Die grundsätzliche Resilienz der AUM ist dabei auf die breite geografische sowie sektorale Diversifizierung zurückzuführen. Zum 30. Juni 2025 teilten sich die AUM zu rund 82% bzw. 45,9 Mrd. EUR auf Immobilien und rund 18% bzw. 10,0 Mrd. EUR auf den Sektor Infrastruktur auf. Etwas mehr als die Hälfte der AUM entfiel mit rund 52% bzw. 29,2 Mrd. EUR auf Deutschland. Die restlichen rund 48% bzw. 26,7 Mrd. EUR verteilten sich schwerpunktmäßig auf das restliche Europa; ergänzt um AUM in Nordamerika und Asien-Pazifik.

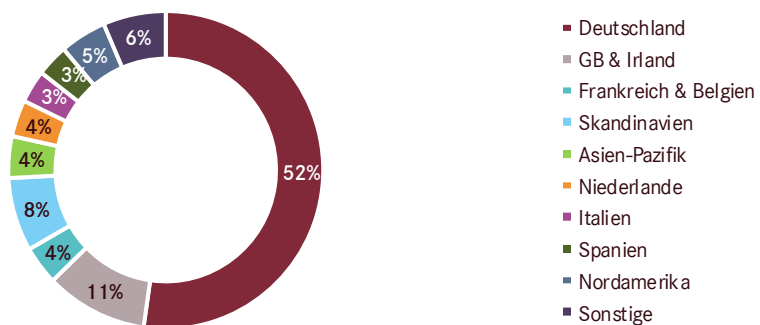
Assets under Management (Mrd. EUR)



Assets under Management zum 30. Juni 2025 | Sektorale Verteilung

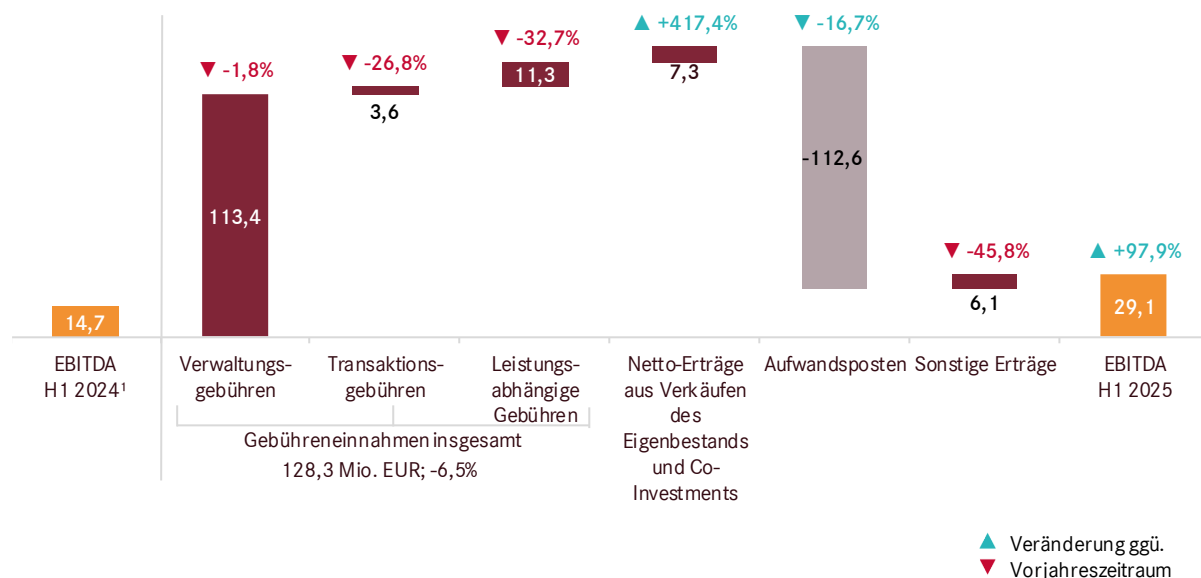


Assets under Management zum 30. Juni 2025 | Geografische Verteilung



EBITDA und EBITDA Marge

Zusammensetzung EBITDA (Mio. EUR)

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Im Berichtszeitraum H1 2025 reduzierten sich die **Gebühreneinnahmen insgesamt** um -6,5% auf 128,3 Mio. EUR (H1 2024: 137,2 Mio. EUR). Nachfolgend werden die einzelnen Komponenten der Gebühreneinnahmen insgesamt erläutert:

Verwaltungsgebühren: Alle von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden mit Gebühren vergütet. Verwaltungsgebühren enthalten die Vergütungen für Real Asset Dienstleistungen wie Asset-, Fund- und Portfoliomanagement und sind in hohem Maße wiederkehrend. Im ersten Halbjahr 2025 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 113,4 Mio. EUR vereinnahmt (H1 2024: 115,5 Mio. EUR; -1,8%). Der Rückgang ist hauptsächlich auf niedrigere Verwaltungsgebühren aus Projektentwicklungen für Kunden zurückzuführen.

Transaktionsgebühren: Für die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen erhält PATRIZIA sogenannte Transaktionsgebühren. Diese Gebühren beliefen sich im ersten Halbjahr 2025 auf 3,6 Mio. EUR (H1 2024: 4,9 Mio. EUR; -26,8%). Auf Ankaufstransaktionen entfielen davon 1,9 Mio. EUR (H1 2024: 1,7 Mio. EUR; 17,0%) sowie 1,6 Mio. EUR (H1 2024: 3,2 Mio. EUR; -49,3%) auf Verkaufstransaktionen. Aufgrund des Marktumfelds verblieb das Gesamtniveau der Transaktionsgebühren auf einem niedrigen Niveau.

Leistungsabhängige Gebühren: Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür leistungsabhängige Gebühren. Die leistungsabhängigen Gebühren lagen im ersten Halbjahr 2025 bei 11,3 Mio. EUR (H1 2024: 16,9 Mio. EUR). In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden die leistungsabhängigen Gebühren teils als Umsatzerlöse (1,0 Mio. EUR; H1 2024: 1,7 Mio. EUR) und teils als Beteiligungserträge (10,3 Mio. EUR; H1 2024: 15,1 Mio. EUR) ausgewiesen. Die leistungsabhängigen Gebühren resultierten im Wesentlichen aus dem Co-Investment Dawonia, die jährlich anfallen und die insbesondere aufgrund des Marktumfelds gesunken sind.

Im Berichtszeitraum H1 2025 erzielte PATRIZIA **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments** in Höhe von 7,3 Mio. EUR (H1 2024: 1,4 Mio. EUR). Die Nettoerträge aus Verkäufen des Eigenbestands sind auf 5,2 Mio. EUR (H1 2024: 3,8 Mio. EUR) angestiegen. Ursächlich für den Anstieg waren im Wesentlichen gestiegene Mieterlöse der Immobilien in temporär konsolidierten Fonds, die in dieser Position enthalten sind. Die Erlöse aus Co-Investments betrugen 2,1 Mio. EUR (H1 2024: -2,4 Mio. EUR) und wurden durch die Erlöse aus Beteiligungen in Höhe von 1,8 Mio. EUR (H1 2024: 1,7 Mio. EUR) maßgeblich bestimmt. Die Veränderung zum Vorjahr resultierte aus einem verbesserten Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen in Höhe von 0,2 Mio. EUR (H1 2024: -4,1 Mio. EUR). Anlaufverluste einer temporär konsolidierten Finanzbeteiligung waren der Grund für das negative Ergebnis im Vorjahr, diese at-equity bilanzierte Beteiligung wurde zum Jahresende 2024 entkonsolidiert.

Die **Aufwandsposten** sanken um -16,7% von 135,1 Mio. EUR im Vorjahr auf 112,6 Mio. EUR im Berichtszeitraum H1 2025. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den niedrigeren Personalaufwand zurückzuführen. Dies stand im Zusammenhang mit der Verringerung der Mitarbeiterzahl sowie geringeren Abgrenzungen für variable Gehälter. Ferner führte die Anpassung der Kostenbasis zu gesunkenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die in der Vorjahresperiode durch einen Einmaleffekt belastet wurden.

Die **sonstigen Erträge** gingen in der Berichtsperiode erwartungsgemäß um -45,8% auf 6,1 Mio. EUR (H1 2024: 11,2 Mio. EUR) zurück. Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf höhere Erträge aus entfallenen Verpflichtungen im Vorjahr zurückzuführen.

Das **EBITDA** erreichte aufgrund der beschriebenen Effekte insgesamt 29,1 Mio. EUR im ersten Halbjahr 2025 nach 14,7 Mio. EUR im Vorjahr.

EBITDA Marge

	H1 2025	H1 2024 ¹	Veränderung
EBITDA Marge	21,5%	10,6%	10,9 PP

PP = Prozentpunkte | ¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Die **EBITDA Marge** vergleicht das EBITDA mit der Summe aus den Gebühreneinnahmen insgesamt sowie den Netto-Erträgen aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments. Die EBITDA Marge erhöhte sich im Jahresvergleich um 10,9 Prozentpunkte auf 21,5% (H1 2024: 10,6%). Dieser Anstieg ist vor allem auf die erfolgreiche Kostenreduktion und die verbesserten Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments zurückzuführen.

Detaillierte Überleitung zum EBITDA

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

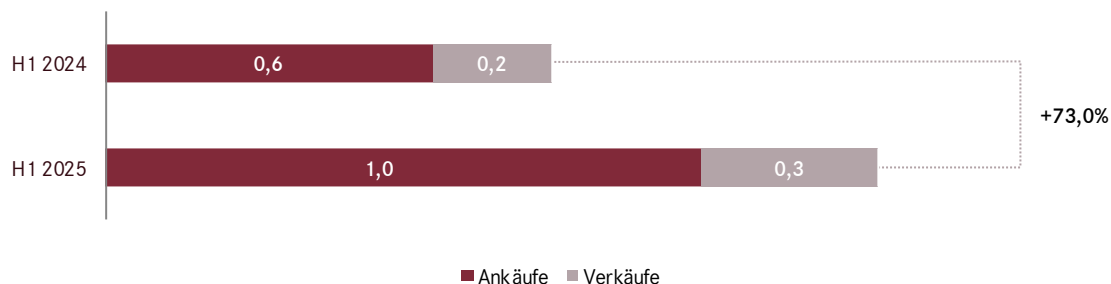
Detaillierte Herleitung des EBITDA

Tsd. EUR	H1 2025	H1 2024 ¹	Veränderung	Tabelle im aktuellen Bericht
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	110.118	111.561	-1,3%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	3.295	3.892	-15,3%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verwaltungsgebühren	113.412	115.453	-1,8%	
Transaktionsgebühren	3.588	4.903	-26,8%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	1.043	1.738	-40,0%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	10.301	15.124	-31,9%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren	11.345	16.862	-32,7%	
Gebühreneinnahmen insgesamt	128.345	137.218	-6,5%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verkaufserlöse aus Principal Investments	0	5	-100,0%	Umsatzerlöse
Materialaufwand	-1.033	-252	309,9%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Mieterlöse	6.078	3.906	55,6%	Umsatzerlöse
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	174	154	12,6%	Umsatzerlöse
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands	5.218	3.813	36,9%	
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	240	-4.071	105,9%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Verbleibendes Ergebnis aus Beteiligungen	1.817	1.665	9,1%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung & Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Co-Investment Ergebnis	2.057	-2.407	185,5%	
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments	7.275	1.406	417,4%	
Personalaufwand	-74.881	-88.114	-15,0%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-29.204	-37.531	-22,2%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwand für bezogene Leistungen	-7.865	-8.375	-6,1%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-148	-22	559,9%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Reorganisationsaufwand	-484	-1.098	-55,9%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwandsposten	-112.582	-135.140	-16,7%	
Sonstige betriebliche Erträge	5.249	9.791	-46,4%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Umsatzerlöse	400	1.330	-69,9%	Umsatzerlöse
Erträge aus Reorganisation	440	111	295,9%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Erträge	6.090	11.232	-45,8%	
EBITDA	29.127	14.716	97,9%	

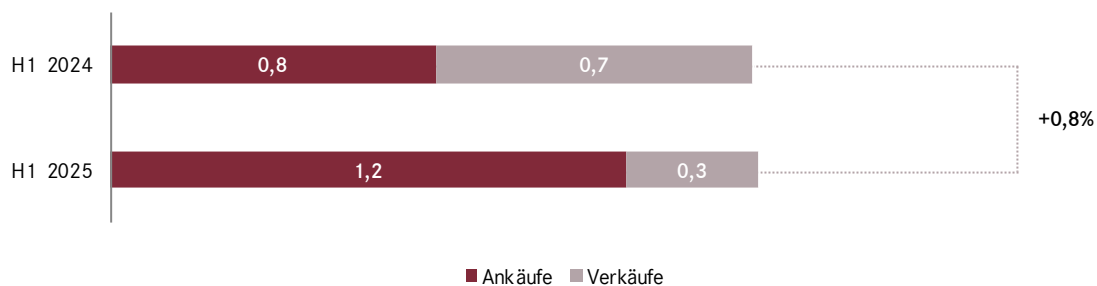
¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Weitere KPIs

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

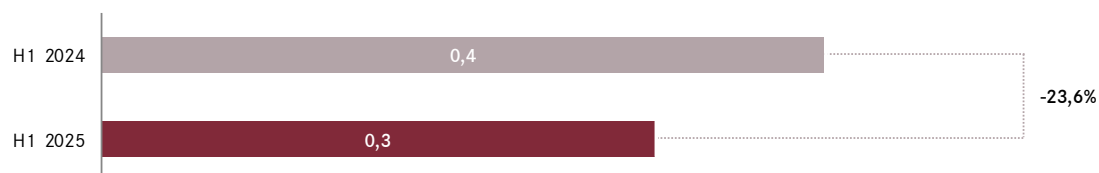


Transaktionsvolumen basierend auf abgeschlossenen („closed“) Transaktionen (Mrd. EUR)



Der Transaktionsmarkt zeigte im Berichtszeitraum H1 2025 eine leichte Erholung. Die unterzeichneten Transaktionen beliefen sich auf 1,4 Mrd. EUR, was deutlich über dem Niveau des Vergleichszeitraums liegt (H1 2024: 0,8 Mrd. EUR; 73,0%). Die abgeschlossenen Transaktionen blieben mit 1,5 Mrd. EUR (H1 2024: 1,5 Mrd. EUR; 0,8%) unverändert. Hier konnte PATRIZIA im Auftrag von Kunden größere Akquisitionen im Infrastruktur- und Wohnbereich abschließen. Zudem wurden Investments über die Advantage Investment Partners Plattform getätigt.

Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)



Das von deutschen und internationalen Kunden eingeworbene Eigenkapital für Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen ging im ersten Halbjahr 2025 um -23,6% auf 296,0 Mio. EUR (H1 2024: 387,3 Mio. EUR) zurück. Darüber hinaus ist PATRIZIA bereit, Chancen für ihre Kunden zu nutzen, wenn sich diese ergeben. Dies wird durch offene Eigenkapitalzusagen für Transaktionen in den verwalteten Fonds in Höhe von rund 0,9 Mrd. EUR sichergestellt.

1.2 Geschäftsmodell

Unternehmensprofil

Die PATRIZIA ist ein führender unabhängiger europäischer Real Asset Investment Manager¹ mit 870 Mitarbeitern (FTE) zum 30. Juni 2025 (30. Juni 2024: 910 FTE) und ist an 26 Standorten weltweit aktiv. Das Kerngeschäft des Unternehmens ist die Verwaltung von Real Assets für Kunden. Es bietet mehr als 550 institutionellen und mehr als 7.000 semiprofessionellen oder privaten Anlegern ein umfassendes Produktportfolio aus privaten und börsennotierten Eigenkapitalfonds, Private-Debt-Fonds und Dachfondsprodukten, die den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungszielen und Risikostilen entsprechen.

Produkte und Dienstleistungen

Das Angebot von PATRIZIA reicht von Real Assets Fonds, maßgeschneiderten Kundenlösungen, Global Partner-Lösungen (Multi-Manager), Multi Strategie Lösungen bis hin zu wegweisenden Single Asset & Portfolio Deal Möglichkeiten, um Wünsche und Anforderungen der Kunden umfassend und zielgerichtet zu erfüllen. Das Unternehmen bietet eine breite Produktpalette von Dienstleistungen, vom Asset- und Portfolio-Management über die Durchführung von Ankäufen und Verkäufen für nahezu alle Immobilien- und Infrastrukturbereiche bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen für ihre Kunden an. Investoren erhalten eine „Rundum-Lösung“, die Dienstleistungen aus der gesamten Wertschöpfungskette von Real Asset-Investments abdeckt. Aus diesem Angebot können auch einzelne Bausteine ausgewählt werden.

Die Fonds von PATRIZIA basieren auf einer besonderen Expertise in verschiedenen Anlagestrategien und Risikoklassen von Immobilien- und Infrastrukturinvestments. In den letzten Jahren hat das Unternehmen sein bestehendes nicht börsennotiertes Eigenkapital-Produktportfolio um börsennotierte Eigenkapitalprodukte, nicht börsennotierte Fremdkapitalprodukte und zusätzliche Multi-Manager-Strategien erweitert, um Investoren umfassende Diversifikationsmöglichkeiten zu bieten.

Das Produktangebot umfasst ein breites Portfolio von Immobilien- und Infrastrukturanlagen. Die Bandbreite der Anlageklassen im Immobilienbereich reicht von Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien bis hin zu Hotels und Pflegeheimen. Das Angebot für Infrastruktur deckt nahezu alle Bereiche von Energie, einschließlich erneuerbarer Energien, Verteilungsnetze für Strom, Kommunikation, Gas und Wärme, Wasser- und Abfallwirtschaft sowie unterirdischer Energiespeicher, sogenannte Kavernen, Verkehr bis hin zu sozialer Infrastruktur, beispielsweise Schulen und Kindergärten ab. Als Bestandteil des Produktangebots verwaltet das Unternehmen Eigenkapital- und Fremdkapital-Investitionen in Infrastrukturanlagen.

Darüber hinaus bietet PATRIZIA ihren Kunden einen breiten Zugang zu Multi-Manager-Produkten, um in von Dritten verwaltete Immobilien, globale Infrastruktur- und Private-Equity-Fonds in Europa, Asien und Amerika investieren zu können. PATRIZIA führt dieses Geschäft unter den Marken PATRIZIA Global Partners (PGP) und Advantage Investment Partners (AIP).

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

Kunden und regionale Plattformen

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

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

Insgesamt belief sich das von Kunden der PATRIZIA eingeworbene Eigenkapital im ersten Halbjahr 2025 auf 0,3 Mrd. EUR (H1 2024: 0,4 Mrd. EUR), das in verschiedene Real Asset Strategien investiert werden soll. Die offenen Eigenkapitalzusagen, die für Kundeninvestitionen zur Verfügung stehen beliefen sich zum 30. Juni 2025 auf 0,9 Mrd. EUR (31. Dezember 2024: 1,3 Mrd. EUR) die für Ankäufe von Assets oder Portfolios im Auftrag von Kunden zur Verfügung stehen, wenn sich die Gelegenheit bietet.

¹ Quelle: IREI Global Investment Managers, veröffentlicht im Mai 2025 (letzter verfügbarer Stand). Die Rangliste basiert auf den Assets under Management

Insgesamt verfügt PATRIZIA zum 30. Juni 2025 über 26 Standorte weltweit, um Kunden vor Ort betreuen und Real Assets in unmittelbarer Nähe verwalten zu können. PATRIZIA ist in ihren Märkten mit eigenen Niederlassungen oder Partnern vertreten, die über langjährige und vor allem lokale Expertise verfügen. Das regional und überregional etablierte Netzwerk des Unternehmens ermöglicht einen direkten Zugang zum aktuellen Marktgeschehen und verfolgt für die Kunden relevante Transaktionen. Dadurch ist PATRIZIA in der Lage, attraktive Investitionsmöglichkeiten in nahezu allen Anlageklassen sowie Risikoprofilen im Immobilien- und Infrastrukturbereich zu identifizieren und zu verfolgen.

PATRIZIA verfügt über verschiedene Einheiten zur Verwaltung von Investmentvermögen, darunter deutsche Kapitalverwaltungsgesellschaften und regulierte Plattformen (AIFM) in Luxemburg, Frankreich, Dänemark, Großbritannien und Australien. Sie tätigen im Auftrag ihrer Kunden über die aufgelegten Fonds weltweite Investitionen in verschiedenen Immobilien- und Infrastruktursektoren. Die Fonds fungieren als Holding-Agenten und halten die Investments, die in den Fonds enthalten sind.

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, um Investitionen innerhalb des von den jeweiligen Kunden bevorzugten rechtlichen und aufsichtsrechtlichen Rahmens gemäß ihren lokalen Vorschriften anzubieten. Die Beziehungen zu den Kunden wurden und werden weltweit ausgebaut. Lokale Kontakte wurden im Nahen Osten, Australien, Singapur, Hongkong, Japan, Südkorea, den USA und Kanada geknüpft. Der bestehende Kundenstamm in Deutschland und im übrigen Europa wird ebenfalls weiter ausgebaut. Ziel ist es, mit den internationalen Kunden eine ähnlich langfristige und stabile Beziehung aufzubauen, wie sie die PATRIZIA bereits mit ihren bestehenden, überwiegend deutschen Investoren pflegt.

Transitorische Megatrends, die das Geschäft der PATRIZIA beeinflussen

Im aktuellen Branchenumfeld befindet sich PATRIZIA am Scheideweg tiefgreifender Veränderungen und agiert in einer Welt im Wandel, die die Art und Weise, wie Real Assets genutzt werden, maßgeblich beeinflusst - durch veränderte Lebensstile, Arbeitsweisen und technologischen Fortschritt. In diesem sich entwickelnden Kontext erkennt und berücksichtigt PATRIZIA vier große transitorische Megatrends, die mittel- und langfristig die Investitionsstrategien für Immobilien und Infrastruktur prägen: Digital Transition, Urban Transition, Energy Transition und Living Transition, die sogenannten „DUEL“-Megatrends:

Die **Digital Transition** steht an vorderster Front der Revolutionierung des Immobilien- und Infrastruktursektors und zielt darauf ab, die Effizienz, Entscheidungsprozesse und die gesamte Leistungsfähigkeit zu verbessern. Der Einzug neuer Technologien hat traditionelle Paradigmen durchbrochen und neue Möglichkeiten für die Entwicklung künftiger Geschäftsmodelle geschaffen. Ein gutes Beispiel dafür ist die weit verbreitete Einführung von Technologien wie Glasfasertechnik, die eine nahtlose Kommunikation und Konnektivität ermöglicht. Darüber hinaus verdeutlichen Initiativen wie die gemeinsame Nutzung des Echtzeit-Internetzugangs durch öffentliche und private Nutzer oder die Entwicklung der künstlichen Intelligenz die transformative Kraft digitaler Innovationen bei der Schaffung vernetzter und intelligenter Umgebungen.

Die **Urban Transition** kennzeichnet den transformativen Wandel hin zu nachhaltigeren, vernetzten und effizienteren Städten. Im Mittelpunkt dieser Entwicklung steht die Bedeutung von Städten als dynamische Innovationszentren für intelligente Technologien, moderne Lebens- und Arbeitskonzepte sowie Dekarbonisierungsmaßnahmen. Die Zunahme von gemeinsam genutzten Büros und die Einführung flexibler Lebensbedingungen mit Schwerpunkt auf Teilzeitwohnmodellen zeigen diesen Wandel ebenfalls auf. Mit diesen innovativen Ansätzen spiegelt Urban Transition das Engagement für eine Neudefinition städtischer Räume wider, die sich sowohl technologisch innovativ als auch auf die sich ändernden Bedürfnisse einer dynamischen und vernetzten Gesellschaft anpassen sollen. Dieser Paradigmenwechsel unterstreicht die Vision, Städte zu schaffen, die als Vorreiter des Fortschritts und der Verbesserung der Lebensqualität für ihre Bewohner dienen.

Die **Energy Transition** stellt den grundlegenden Wandel der Energiesysteme in Richtung Nachhaltigkeit und Effizienz dar. Durch die Nutzung von Spitzentechnologien und innovativen Strategien für die Energieerzeugung und -speicherung im Rahmen von Investitionen im Auftrag von Kunden will PATRIZIA diesen Transformationsprozess unterstützen und vorantreiben. Ein Musterbeispiel für diesen Wandel ist die weit verbreitete Einführung von Elektroautos und die Entwicklung von Infrastruktur für das Laden von Elektrofahrzeugen. Die Nutzung solcher Fortschritte reduziert nicht nur den CO₂-Fußabdruck, sondern ist auch ein Bekenntnis zu einer sauberen und nachhaltigen Energiezukunft.

Die **Living Transition** verkörpert die dynamische Entwicklung des Immobiliensektors, der sich an die demografische Entwicklung und die sich verändernden Lebensstile, Vorlieben und technologischen Fortschritte anpasst. Das Hauptaugenmerk liegt auf der Schaffung moderner, vernetzter und nutzerorientierter Lebensräume, die den vielfältigen Bedürfnissen der heutigen Bewohner gerecht werden. Ein anschauliches Beispiel ist das intelligente Wohnen oder die gestiegene Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum, die die Dringlichkeit widerspiegelt, auf die sich verändernde sozioökonomische Dynamik einzugehen.

Segmente

PATRIZIA berichtet über zwei operative Segmente und unterscheidet diese darin, ob PATRIZIA im Rahmen einer Dienstleistung als Investment Manager Kundengelder verwaltet oder selbst konzerneigenes Kapital investiert.

Investment Management

Im Segment „Investment Management“ erzielt PATRIZIA stabile und wiederkehrende Einnahmen in Form von Verwaltungsgebühren für die von der Gesellschaft gegenüber Kunden erbrachten Dienstleistungen. Das Produktangebot umfasst neben dem Einwerben von Kundengeldern und deren Investition in weniger liquide Anlageklassen, wie Immobilien und Infrastruktur, auch die wertorientierte Betreuung von Immobilien- und Infrastrukturbeständen (Asset Management), die strategische Beratung hinsichtlich Investmentstrategie, Portfolioplanung und -allokation (Portfolio Management) sowie die Durchführung komplexer, nicht standardisierter Investments (Alternative Investments).

PATRIZIA strukturiert, platziert und verwaltet Fondsvehikel für Kunden über die konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften. Die Höhe des verwalteten Immobilien- und Infrastrukturvermögens (Assets under Management, AUM) hat Einfluss auf die Höhe der wiederkehrenden Gebühreneinnahmen. Die AUM betrugen zum 30. Juni 2025 55,9 Mrd. EUR (31. Dezember 2024: 56,4 Mrd. EUR). Die Verwaltungsgebühren als Haupteinnahmequelle des Unternehmens werden durch leistungsabhängige Gebühren und Transaktionsgebühren ergänzt. Umsatzerlöse in Form von Transaktionsgebühren werden durch den Erwerb und Verkauf von Vermögenswerten auf Ebene der Assets under Management generiert. Zudem erhält PATRIZIA leistungsabhängige Gebühren, wenn individuelle mit Kunden vereinbarte Renditeziele von Fonds oder Assets überschritten werden.

Balance Sheet Investments

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

Darüber hinaus nutzt das Management die vorhandene Liquidität selektiv für Seed-Investments in Fonds, die zunächst auf Konzernebene konsolidiert werden. Über diese Fonds ist PATRIZIA in moderat dimensionierte und gut diversifizierte Immobilien investiert mit dem Ziel, diese Fonds im Anschluss an ihre Kunden zu vermarkten. Daraus können temporär, in einem geringeren Umfang Mieterlöse aus der Vermietung von auf der Bilanz gehaltenen Assets resultieren. Durch die Vermarktung dieser Vermögenswerte soll das Wachstum im Segment Investment Management gefördert und somit die Gebühreneinnahmen erhöht werden. Das investierte Kapital soll nicht zu lange gebunden werden und ist teilweise fremdfinanziert.

Konsolidierungskreis

Der PATRIZIA Konzern mit dem Mutterunternehmen PATRIZIA SE besteht aus 133 Tochterunternehmen, sechs at-equity Unternehmen und 18 Zweigniederlassungen. Die Gesellschaften sowie Zweigniederlassungen sind aktuell insbesondere in Europa verortet, wobei die weltweite Präsenz im Einklang mit der Wachstumsstrategie der PATRIZIA stetig ausgebaut wird.

1.3 Wirtschaftliche Lage

1.3.1 Konzernergebnis

EBITDA

PATRIZIA hat im ersten Halbjahr 2025 ein EBITDA von 29,1 Mio. EUR erwirtschaftet.

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

Herleitung EBITDA

Tsd. EUR	H 1 2025	H 1 2024 ¹	Veränderung
Gesamtleistung	126.650	133.387	-5,1%
Materialaufwand	-1.033	-252	309,9%
Aufwand für bezogene Leistungen	-7.865	-8.375	-6,1%
Personalaufwand	-74.881	-88.114	-15,0%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-29.204	-37.531	-22,2%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-148	-22	559,9%
Ergebnis aus Beteiligungen	15.413	20.681	-25,5%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	240	-4.071	105,9%
EBITDAR	29.171	15.703	85,8%
Reorganisationsergebnis	-43	-987	95,6%
EBITDA	29.127	14.716	97,9%

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

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

Umsatzerlöse

Im ersten Halbjahr 2025 reduzierten sich die **Umsatzerlöse** leicht gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 123,6 Mio. EUR auf 121,4 Mio. EUR (-1,8%).

Umsatzerlöse

Tsd. EUR	H 1 2025	H 1 2024	Veränderung
Erlöse aus Management Services	114.749	118.202	-2,9%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	0	5	-100,0%
Mieterlöse	6.078	3.906	55,6%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	174	154	12,6%
Sonstige	400	1.330	-69,9%
Umsatzerlöse	121.401	123.597	-1,8%

Die **Erlöse aus Management Services** gingen im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um -2,9% von 118,2 Mio. EUR auf 114,7 Mio. EUR zurück, im Wesentlichen durch geringere Verwaltungsgebühren aus Projektentwicklungen für Kunden.

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete PATRIZIA **Mieterlöse** in Höhe von 6,1 Mio. EUR (H 1 2024: 3,9 Mio. EUR), insbesondere durch Seed-Investments. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus einem Logistikportfolio in einem temporär konsolidierten Fonds sowie der Fertigstellung eines Entwicklungsprojekts im Wohnimmobilienbereich zum Ende des Geschäftsjahres 2024, die seither Mieteinnahmen generiert.

Die **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** blieben im Berichtszeitraum unverändert 0,2 Mio. EUR (H 1 2024: 0,2 Mio. EUR).

Sonstige umfasst im Wesentlichen Transaktionskosten, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Im Berichtszeitraum 2025 betrug diese Position 0,4 Mio. EUR gegenüber 1,3 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Allerdings sind die Umsatzerlöse allein nur bedingt aussagekräftig, weil zur vollständigen Betrachtung der Leistung des Unternehmens auch Gewinn- und Verlustpositionen unterhalb der Umsatzerlöse, zum Beispiel das Ergebnis aus Beteiligungen, berücksichtigt werden müssen.

Unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia, die im Beteiligungsergebnis gebucht werden, betrugen die Gebühreneinnahmen insgesamt 128,3 Mio. EUR, was einer Reduzierung von -6,5% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 137,2 Mio. EUR entspricht. Der Rückgang der Verwaltungsgebühren inklusive des Ergebnisses aus Beteiligungen um -1,8% gegenüber dem Vorjahr auf 113,4 Mio. EUR (H1 2024: 115,5 Mio. EUR) erklärt sich insbesondere durch geringere Verwaltungsgebühren aus Projektentwicklungen für Kunden. Die Transaktionsgebühren gingen aufgrund eines geringeren Volumens an Verkaufsgebühren um -26,8% auf 3,6 Mio. EUR (H1 2024: 4,9 Mio. EUR) zurück. Die leistungsabhängigen Gebühren unter der Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia reduzierten sich ebenfalls aufgrund des aktuellen Marktumfelds auf 11,3 Mio. EUR (H1 2024: 16,9 Mio. EUR; -32,7%).

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

Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

Tsd. EUR	H1 2025	H1 2024	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	110.118	111.561	-1,3%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	1.043	1.738	-40,0%
Transaktionsgebühren	3.588	4.903	-26,8%
Erlöse aus Management Services	114.749	118.202	-2,9%
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	10.301	15.124	-31,9%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	3.295	3.892	-15,3%
Gebühreneinnahmen insgesamt	128.345	137.218	-6,5%

Gesamtleistung

Die **Gesamtleistung** setzt sich aus den Umsatzerlösen sowie den sonstigen betrieblichen Erträgen zusammen. Im ersten Halbjahr des Berichtsjahres 2025 reduzierte sich die Gesamtleistung um -5,1% auf 126,6 Mio. EUR, nach 133,4 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Herleitung Gesamtleistung

Tsd. EUR	H1 2025	H1 2024 ¹	Veränderung
Umsatzerlöse	121.401	123.597	-1,8%
Sonstige betriebliche Erträge	5.249	9.791	-46,4%
Gesamtleistung	126.650	133.387	-5,1%

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Sonstige betriebliche Erträge beliefen sich im ersten Halbjahr 2025 auf 5,2 Mio. EUR (H1 2024: 9,8 Mio. EUR). Es sind im Wesentlichen Erträge aus entfallenen Verpflichtungen, Auflösung von Verbindlichkeiten aus variablen Vergütungen sowie die Auflösung von Verbindlichkeiten aus einer nicht zustande gekommenen Transaktion. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Erträgen aus entfallenen Verpflichtungen in Höhe von 3,1 Mio. EUR (H1 2024: 7,6 Mio. EUR).

Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. EUR	H1 2025	H1 2024	Veränderung
Erträge aus entfallenen Verpflichtungen	3.148	7.573	-58,4%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	971	-100,0%
Erträge aus Sachbezügen	395	433	-8,9%
Erlöse auf Verkäufen Finanzanlagen	0	6	-100,0%
Erträge aus Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten und Schadenersatzleistungen und Transaktionskosten	1.182	0	>1.000,0%
Übrige	525	808	-35,0%
Gesamt	5.249	9.791	-46,4%

Materialaufwand

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen nicht umlagefähige Instandhaltungsmaßnahmen für Immobilien. Im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöhte sich der Materialaufwand von 0,3 Mio. EUR auf 1,0 Mio. EUR aufgrund des Zugangs von Vermögenswerten in Immobilien in temporär konsolidierten Fonds.

Aufwand für bezogene Leistungen

Der **Aufwand für bezogene Leistungen** entsteht insbesondere durch den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für externe Labelfonds, deren Betreuung durch die PATRIZIA gemeinsam mit weiteren Dienstleistern erfolgt. Die daraus resultierenden Kosten können durch die PATRIZIA an die externen Labelfonds weiterbelastet werden. Im ersten Halbjahr 2025 ergaben sich Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von 7,9 Mio. EUR (H1 2024: 8,4 Mio. EUR).

Personalaufwand

Zum 30. Juni 2025 beschäftigte PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (FTE) umgerechnet 870 Mitarbeiter (30. Juni 2024: 910 Mitarbeiter).

Personalaufwand

Tsd. EUR	H1 2025	H1 2024 ²	Veränderung
Fixgehälter	47.064	49.030	-4,0%
Variable Gehälter	14.088	25.486	-44,7%
Sozialabgaben	10.909	10.562	3,3%
Effekt langfristige variable Vergütung ¹	64	-88	173,1%
Anteilsbasierte Vergütung	1.205	1.340	-10,1%
Sonstige	1.551	1.784	-13,0%
Gesamt	74.881	88.114	-15,0%

¹ Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses

² Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Aufgrund der Verringerung der Mitarbeiterzahl sowie geringerer Abgrenzungen für variable Gehälter reduzierte sich der **Personalaufwand** im ersten Halbjahr 2025.

Bewertungseffekte in Bezug auf das Phantom Shares Programm haben aufgrund des veränderten PATRIZIA Aktienkurses zu einem Aufwand in Höhe von 0,1 Mio. EUR in der Berichtsperiode (H1 2024: -0,1 Mio. EUR) geführt.

Die Position Sonstiges enthält vor allem Sachbezüge.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** reduzierten sich im ersten Halbjahr 2025 um -22,2% auf 29,2 Mio. EUR (H1 2024: 37,5 Mio. EUR). Die Zusammensetzung der Position wird nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. EUR	H1 2025	H1 2024	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	5.373	8.436	-36,3%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	7.936	8.239	-3,7%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	2.596	2.044	27,0%
Sonstige Steuern	315	167	88,5%
KFZ- und Reisekosten	2.554	2.949	-13,4%
Werbekosten	1.182	1.789	-33,9%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	1.128	1.742	-35,3%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	2.371	2.558	-7,3%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	395	403	-1,9%
Kosten für Management Services	1.452	1.818	-20,1%
Freistellungen/Erstattungen	350	3.667	-90,5%
Spenden	469	274	71,4%
Sonstige	3.083	3.445	-10,5%
Gesamt	29.204	37.531	-22,2%

Der Rückgang der einzelnen Aufwendungen spiegelt die Wirkung des initiierten Kostensenkungsprogramms und einen Einmaleffekt in Freistellungen/Erstattungen von 3,7 Mio. EUR in der Vorjahresperiode wider.

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

PATRIZIA vereinnahmte im ersten Halbjahr 2025 ein **Ergebnis aus Beteiligungen** in Höhe von 15,4 Mio. EUR (H1 2024: 20,7 Mio. EUR; -25,5%). Insgesamt konnten für das Co-Investment Dawonia Beteiligungserträge in Höhe von 15,2 Mio. EUR (H1 2024: 20,6 Mio. EUR) vereinnahmt werden, wobei der Rückgang im Wesentlichen auf planmäßig niedrigere leistungsabhängige Gebühren zurückzuführen ist.

Das **Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen** betrug im Berichtszeitraum 0,2 Mio. EUR (H1 2024: -4,1 Mio. EUR). Im Vorjahr enthielt das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen Anlaufverluste der Mercury Lux S.à r.l., die zum Jahresende 2024 entkonsolidiert wurde.

Das Ergebnis aus Beteiligungen und das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen insgesamt bilden die Kapitalerträge aus den Co-Investments ab. Im Falle der Dawonia inkludiert das Beteiligungsergebnis auch Verwaltungsgebühren und leistungsabhängige Gebühren.

Beteiligungsergebnis

Tsd. EUR	H1 2025	H1 2024	Veränderung
Dawonia	15.208	20.628	-26,3%
TRIUVA	18	0	/
Publikumsfondsgeschäft	20	22	-12,6%
Sonstige	168	31	438,7%
Ergebnis aus Beteiligungen	15.413	20.681	-25,5%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	240	-4.071	105,9%
Gesamt	15.653	16.610	-5,8%

Periodenüberschuss/ -fehlbetrag

Im ersten Halbjahr 2025 betrug der **Periodenüberschuss** 4,7 Mio. EUR (H1 2024: -12,7 Mio. EUR). Der Anstieg ist hauptsächlich auf eine Reduktion des Personalaufwands, auf geringere sonstige betriebliche Aufwendungen, ein verbessertes Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen im aktuellen Berichtszeitraum sowie der negativen Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in der Vergleichsperiode zurückzuführen.

Herleitung Periodenüberschuss/ -fehlbetrag

Tsd. EUR	H1 2025	H1 2024 ¹	Veränderung
EBITDA	29.127	14.716	97,9%
Abschreibungen und Wertminderungen	-13.902	-13.414	3,6%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-6.238	100,0%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	15.226	-4.936	408,5%
Finanzerträge	2.152	7.459	-71,1%
Finanzaufwendungen	-6.180	-5.993	3,1%
Währungsergebnis	-2.195	-2.627	16,4%
Finanzergebnis	-6.222	-1.160	-436,2%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	9.003	-6.096	247,7%
Ertragsteuern	-4.291	-6.632	-35,3%
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	4.712	-12.729	137,0%
davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	5.133	-7.956	164,5%
davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	-420	-4.773	91,2%

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

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

Abschreibungen und Wertminderungen

Die **Abschreibungen und Wertminderungen** erhöhten sich auf 13,9 Mio. EUR (H1 2024: 13,4 Mio. EUR; 3,6%) und beinhalten im Wesentlichen Abschreibung auf Fondsverwalterverträge und Lizenzen in Höhe von 5,6 Mio. EUR (H1 2024: 4,8 Mio. EUR), Abschreibungen auf Nutzungsrechte von 5,0 Mio. EUR (H1 2024: 5,7 Mio. EUR) und Abschreibungen auf Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung von 2,9 Mio. EUR (H1 2024: 2,3 Mio. EUR). Der Anstieg der Abschreibungen für Fondsverwalterverträge resultiert aus verkürzter Nutzungsdauer.

Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

In der Berichtsperiode wurden keine **Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** erfasst (H1 2024: -6,2 Mio. EUR). Die Wertänderungen im Vorjahr standen im Zusammenhang mit Immobilien, die von temporär konsolidierten Fonds gehalten werden und durch das geänderte Marktumfeld in der Bewertung beeinflusst wurden.

Finanzergebnis

Die **Finanzerträge** reduzierten sich auf 2,2 Mio. EUR, nach 7,5 Mio. EUR im Vorjahr (-71,1%). Ursächlich dafür waren folgende Gründe: geringere Zinserträge aus Tagesgeldern und Termingeldern aufgrund niedrigerer Kassenbestände und dem niedrigeren Zinsumfeld in der aktuellen Berichtsperiode sowie die im Vorjahr generierten Zinserträgen aus einem Gesellschafterdarlehen gegenüber einer temporär konsolidierten at-Equity Beteiligung, die zum Jahresende 2024 entkonsolidiert wurde.

Den Finanzerträgen standen **Finanzaufwendungen** in Höhe von 6,2 Mio. EUR gegenüber (H1 2024: 6,0 Mio. EUR; 3,1%). Hier werden im Wesentlichen Zinsaufwendungen aus Darlehen in temporär konsolidierten Fonds und einem Schuldscheindarlehen gezeigt.

Im ersten Halbjahr 2025 betrug das **Währungsergebnis** -2,2 Mio. EUR (H1 2024: -2,6 Mio. EUR). Es setzt sich zusammen aus unrealisierten Währungskurseffekten in Höhe von -1,3 Mio. EUR (H1 2024: -2,7 Mio. EUR) sowie realisierten Währungseffekten in Höhe von -0,8 Mio. EUR (H1 2024: 0,1 Mio. EUR). Die Veränderung in den unrealisierten Währungskurseffekten ist im Wesentlichen auf die Kursveränderung des US-Dollar zum Euro, des Australischen Dollar zum Euro, des japanischen Yen zum Euro sowie der schwedischen Krone zum Euro zurückzuführen.

Ertragsteuern

Im ersten Halbjahr 2025 betrug der **Steueraufwand** 4,3 Mio. EUR nach 6,6 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die Steuerquote (Steueraufwand im Verhältnis zu EBT) beträgt im Berichtszeitraum 47,7% (H1 2024: -108,8%). Sie ist im Wesentlichen durch laufende Verluste einzelner Konzerngesellschaften beeinflusst, für welche keine aktiven latenten Steuern berücksichtigt wurden.

1.3.2 Segmentergebnis

Segment Leistungsindikatoren

Tsd. EUR	H1 2025		H1 2024	
	Investment Management	Balance Sheet Investments	Investment Management	Balance Sheet Investments
Gesamtleistung	133.557	7.082	146.987	5.601
EBITDA	23.248	5.923	15.964	-261
EBT	14.939	1.863	7.365	-5.044

Investment Management

Die Gesamtleistung des Segments Investment Management reduzierte sich im ersten Halbjahr 2025 auf 133,6 Mio. EUR (H1 2024: 147,0 Mio. EUR). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf geringere Gebühreneinnahmen aufgrund des Marktumfelds sowie auf die Auflösung von Rückstellungen für variable Gehälter in der Vergleichsperiode zurückzuführen.

Die Erhöhung des EBITDA im Segment Investment Management auf 23,2 Mio. EUR (H1 2024: 16,0 Mio. EUR) resultiert trotz der geringeren Gesamtleistung aus einem reduzierten Personalaufwand sowie einer erhöhten Kostendisziplin.

Aufgrund der oben beschriebenen Effekte ist das EBT des Segments Investment Management im ersten Halbjahr 2025 auf 14,9 Mio. EUR gestiegen (H1 2024: 7,4 Mio. EUR).

Balance Sheet Investments

Im ersten Halbjahr 2025 ist die Gesamtleistung im Segment Balance Sheet Investments auf 7,1 Mio. EUR (H1 2024: 5,6 Mio. EUR) gestiegen, was insbesondere auf höhere Mieterlöse aus temporär konsolidierten Fonds zurückzuführen ist.

Die Verbesserung des EBITDA von -0,3 Mio. EUR in der Vergleichsperiode auf 5,9 Mio. EUR im ersten Halbjahr 2025 resultiert im Wesentlichen aus dem Verlust aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen in der Vergleichsperiode, der in der aktuellen Periode nicht anfiel.

Insbesondere aufgrund des verbesserten EBITDA konnte sich das EBT des Segments Balance Sheet Investments im ersten Halbjahr 2025 auf 1,9 Mio. EUR (H1 2024: -5,0 Mio. EUR) verbessern.

Vermögens- und Finanzkennzahlen

Mit einer Netto-Eigenkapitalquote von 68,2% und einer verfügbaren Liquidität von 80,2 Mio. EUR (31. Dezember 2024: 118,2 Mio. EUR) ist die Bilanz von PATRIZIA weiterhin gut aufgestellt, um sich bietende Marktchancen zu nutzen.

PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

Tsd. EUR	30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
Bilanzsumme	1.683.000	1.729.543	-2,7%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.053.890	1.084.232	-2,8%
Eigenkapitalquote	62,6%	62,7%	-0,1 PP
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	138.551	149.359	-7,2%
+ Termingelder	5.899	35.730	-83,5%
- Bankdarlehen	-206.582	-201.184	2,7%
- Schuldscheindarlehen	-69.000	-69.000	0,0%
= Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)	-131.131	-85.094	54,1%
Netto-Eigenkapitalquote¹	68,2%	68,6%	-0,4 PP

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

Bilanzsumme

Die **Bilanzsumme** des Konzerns bleibt bei 1,7 Mrd. EUR zum 30. Juni 2025 stabil (31. Dezember 2024: 1,7 Mrd. EUR).

Eigenkapital

Das **Eigenkapital (ohne nicht beherrschende Gesellschafter)** blieb mit 1,1 Mrd. EUR ebenfalls unverändert (31. Dezember 2024: 1,1 Mrd. EUR).

Die **Netto-Eigenkapitalquote** zeigte mit 68,2% keine wesentlichen Veränderungen zum Jahresende (31. Dezember 2024: 68,6%).

Zur weiteren Entwicklung des Eigenkapitals im ersten Halbjahr 2025 wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung im Anhang verwiesen.

Liquidität

Zum 30. Juni 2025 besitzt PATRIZIA eine verfügbare Liquidität in Höhe von 80,2 Mio. EUR im Vergleich zu 118,2 Mio. EUR zum Jahresende 2024.

Verfügbare Liquidität

Tsd. EUR	30.06.2025	31.12.2024
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	138.551	149.359
Termingelder	5.899	35.730
Liquidität	144.451	185.090
Regulatorische Reserve KVGs	-49.162	-49.517
Transaktionsbezogene Verbindlichkeiten und nicht verfügbare Liquidität	-5.813	-5.824
Liquidität, über die PATRIZIA nicht frei verfügen kann	-9.267	-11.563
Verfügbare Liquidität	80.209	118.185

Die **Liquidität** insgesamt betrug 144,5 Mio. EUR (31. Dezember 2024: 185,1 Mio. EUR). Der Rückgang erklärt sich insbesondere durch den Erwerb von Anteilen am Dawonia Fonds (1,05%, wodurch sich der wirtschaftliche Anteil der PATRIZIA an Dawonia – ohne gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche – auf 6,05% erhöht), die planmäßige Tilgung eines Bankdarlehens sowie die Auszahlung der Dividende an Aktionäre der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024. Positive Effekte auf die Liquidität resultierten aus einem aufgenommenen Darlehen für die Finanzierung eines temporär konsolidierten Fonds, die positive Entwicklung des operativen Cashflows sowie der Teilrealisierung des Dawonia Carry. Insgesamt sind 5,9 Mio. EUR in Termingeldern investiert.

Kapitalverwaltungsgesellschaften und die Publikumsfonds der PATRIZIA müssen Zahlungsmittel in Höhe von insgesamt 49,2 Mio. EUR dauerhaft vorhalten, um die entsprechenden regulatorischen Anforderungen zu erfüllen. Des Weiteren ist die Liquidität in Höhe von 9,3 Mio. EUR in konsolidierten Gesellschaften gebunden. In Summe kann PATRIZIA über eine Liquidität von 64,2 Mio. EUR nicht komplett frei verfügen.

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft zum 30. Juni 2025 stellt sich weiterhin solide dar. Auf dieser Basis und auf Basis der Liquiditätsplanung des Konzerns ist von einer stetigen Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auszugehen.

Finanzverbindlichkeiten

Die **Finanzverbindlichkeiten** erhöhten sich leicht zum 30. Juni 2025 im Vergleich zum 31. Dezember 2024 von 270,2 Mio. EUR auf 275,6 Mio. EUR. Ein kurzfristiges Bankdarlehen eines temporär konsolidierten Fonds in Höhe von 46,2 Mio. EUR wurde zum 30. Juni 2025 planmäßig getilgt und durch ein langfristiges Bankdarlehen in Höhe von 50,0 Mio. EUR refinanziert.

Die ausstehende Tranche des im Geschäftsjahr 2017 aufgenommenen Schuldscheindarlehens in Höhe von 69,0 Mio. EUR wird im Jahr 2027 fällig und wird unter den langfristigen Schuldscheindarlehen ausgewiesen. Der ausstehende Darlehensbetrag ist ausschließlich festverzinst.

Bei den langfristigen Bankdarlehen in Höhe von 206,6 Mio. EUR handelt es sich um Darlehen, die im Zusammenhang mit konsolidierten Fonds im Konzern ausgewiesen werden.

Die Finanzverbindlichkeiten entwickelten sich wie folgt:

Finanzverbindlichkeiten

Tsd. EUR	30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	69.000	69.000	0,0%
Langfristige Bankdarlehen	206.582	155.584	32,8%
Kurzfristige Bankdarlehen	0	45.600	-100,0%
Summe Finanzverbindlichkeiten	275.582	270.184	2,0%

Kapitalallokation

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

PATRIZIA Kapitalallokation zum 30.06.2025

	Assets under Management	Investmentkapital (Fair Value)	Investmentkapital (Anschaffungskosten)	Beteiligung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	in %
Drittgeschäft	45.201,1	0,0		
Co-Investments und Seed-Investments	10.704,1	867,9	511,1	
Immobilien Wohnen	5.071,1	562,7	206,8	
davon Dawonia	4.948,1	152,1 ¹	51,7	5,1
davon Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche		254,5 ¹	0,0	0,1
davon Dawonia Fonds		29,7 ¹	21,3	1,1
Immobilien Mischfonds	2.513,5	93,4	97,3	
Immobilien Gewerbe	888,0	76,4	71,1	
Infrastruktur	2.179,2	129,3	128,8	
Venture Capital	22,8	4,8	5,9	
Private Equity	29,4	1,3	1,2	
Sonstige Bilanzpositionen		381,4 ²		
Gebundenes Investmentkapital	55.905,1	1.249,3		
Verfügbare Liquidität		80,2		
Gesamtes Investmentkapital	55.905,1	1.329,5		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen auf PATRIZIA Konzernebene)		69,0		
davon Fremdkapital (für temporär konsolidierte Assets und Portfolios)		206,6		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)		1.053,9		

¹ Nach Abzug latenter Steuern aus der Bewertung nach IFRS 9

² Inklusive Geschäfts- und Firmenwert und Fondsverwalterverträge

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

Mit dem Anteil an der Dawonia (in der Tabelle: Dawonia und Dawonia Fonds) hält die PATRIZIA eine Beteiligung an einem sehr attraktiven Wohnimmobilien-Portfolio. Mit rund 27.000 Wohnungen gehört die Dawonia zu den größten Wohnungsunternehmen in München und im süddeutschen Raum. Seit 80 Jahren plant, entwickelt, baut und verwaltet die Dawonia hochwertige und bezahlbare Wohnungen, für die gerade in den städtischen Wachstumsregionen eine rege Nachfrage besteht. In diesem Marktsegment ist das Unternehmen sehr gut positioniert. Rund 80% des Wohnungsbestandes ist in den 20 größten Standorten Süddeutschlands konzentriert, also in Ballungsgebieten wie München und Umland, sowie Nürnberg, Erlangen, Regensburg und Würzburg. Die Dawonia ist mittlerweile auch außerhalb von Bayern, beispielsweise in Hessen, aktiv.

Daneben ist die PATRIZIA an der OSCAR Lux Carry SCS (in der Tabelle: Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche) beteiligt, woraus PATRIZIA eine variable Gewinnbeteiligung im Zusammenhang mit der Dawonia Beteiligung zusteht.

Im ersten Halbjahr 2025 wurden strategiekonform weitere Investments, insbesondere im Bereich Infrastruktur und Immobilien Wohnen getätigt.

2 Entwicklung der Chancen und Risiken

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

Das aktuelle Marktumfeld, insbesondere die erhöhte Unsicherheit durch geopolitische Spannungen belasten die Investitions- und Transaktionsmärkte für Immobilien und Infrastruktur weiterhin. Die Anzahl der Transaktionen von Immobilien und Infrastruktur zeigte im ersten Halbjahr 2025 eine leichte Aufwärtstendenz, war im historischen Vergleich aber weiterhin unterdurchschnittlich. Die Beurteilung der unterjährigen Entwicklungen des Chancen- und Risikoumfelds führt jedoch zu keinen substantziellen Änderungen der Aussagen des Geschäftsberichts 2024 hinsichtlich des Risikodeckungspotentials der PATRIZIA.

Außerdem ist das interne Kontrollsystem weiterhin Gegenstand einer ständigen Weiterentwicklung und Anpassung. Der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren haben auch im ersten Halbjahr 2025 Maßnahmen zur Stärkung der Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems umgesetzt.

Darüber hinaus gelten die Aussagen des im Geschäftsbericht 2024 der PATRIZIA enthaltenen Chancen- und Risikoberichts weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern wird daher auf die Ausführungen in Kapitel 7 des Geschäftsberichts 2024 verwiesen.

3 Prognosebericht

PATRIZIA bestätigt die im Geschäftsbericht 2024 für das Jahr 2025 veröffentlichte Prognose. Aufgrund der Geschäftstätigkeit als Dienstleister mit langfristigen Verträgen, ergeben sich durch eine global veränderte Zollpolitik keine unmittelbaren Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens. Bewertungseffekte auf die Assets under Management aus dem Sektor Logistik werden ebenfalls kurzfristig nicht erwartet. Positiv bewertet das Unternehmen die gestiegene Bereitschaft von Investoren die Gewichtung von europäischen Assets in ihrer Kapitalallokation zu erhöhen.

Entsprechend unverändert prognostiziert PATRIZIA eine allmähliche Verbesserung der Kundenaktivität mit einer stärkeren Investitionsbereitschaft in Real Assets in der zweiten Jahreshälfte 2025. Zudem sollte sich der Eintritt in ein niedrigeres und stabileres Zinsumfeld positiv auf das Risiko-Ertrags-Verhältnis für ihre Kunden auswirken und somit zu einer Belebung der Aktivitäten auf den Transaktionsmärkten führen.

Die im Rahmen des Geschäftsberichts 2024 kommunizierte Prognose hat unverändert Bestand und kann der folgenden Tabelle entnommen werden. PATRIZIA beabsichtigt, die Bandbreite der Prognose im Laufe des Geschäftsjahres 2025 einzugrenzen, sobald eine bessere Beurteilung der Kunden- und generellen Investitionsbereitschaft in der zweiten Jahreshälfte 2025 möglich ist.

Prognose für das Geschäftsjahr 2025

				Bandbreite Prognose 2025	
		2024	H1 2025	min	max
Assets under Management	Mrd. EUR	56,4	55,9	58,0	62,0
EBITDA	Mio. EUR	46,5	29,1	40,0	60,0
EBITDA Marge	%	17,5%	21,5%	15,2%	20,8%

Augsburg, den 12. August 2025

Die geschäftsführenden Direktoren der PATRIZIA SE



Dr. Asoka Wöhrmann
CEO



Martin Praum
CFO



James Muir
Head of Investment Division



Dr. Konrad Finkenzeller
Head of Client Division



Wolfgang Egger
Founder

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

Konzernabschluss

Bilanz

zum 30. Juni 2025

Aktiva

Tsd. EUR	30.06.2025	31.12.2024
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- oder Firmenwert	260.970	265.879
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	72.052	78.473
Software	4.245	5.059
Nutzungsrechte	36.136	43.379
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	277.259	275.413
Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.145	26.833
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	2.977	3.132
Beteiligungen	683.373	657.718
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	9.387	9.008
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)	15.431	19.585
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	931	1.321
Latente Steuern	11.504	11.615
Summe langfristiges Vermögen	1.398.411	1.397.416
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	281	281
Kurzfristige Steueransprüche	25.312	27.012
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	115.377	149.835
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	5.067	5.640
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	138.551	149.359
Summe kurzfristiges Vermögen	284.588	332.128
Bilanzsumme	1.683.000	1.729.543

Passiva

Tsd. EUR	30.06.2025	31.12.2024
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	86.457	86.229
Kapitalrücklage	83.719	83.534
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	-3.350	2.346
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	3.808	3.808
Neubewertungen nach IFRS 9	101.126	100.898
Konzernbilanzgewinn	781.625	806.912
Nicht-beherrschende Gesellschafter	34.339	34.514
Summe Eigenkapital	1.088.229	1.118.746
B. Verbindlichkeiten		
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		
Latente Steuerschulden	96.063	97.007
Pensionsverpflichtungen	18.427	18.902
Langfristige Schuldscheindarlehen	69.000	69.000
Langfristige Bankdarlehen	206.582	155.584
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	55.406	50.296
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	35.363	39.988
Summe langfristige Verbindlichkeiten	480.842	430.777
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	0	45.600
Sonstige Rückstellungen	19.121	22.371
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	69.166	83.562
Kurzfristige Finanzderivate	349	294
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	9.696	9.221
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	5.833	8.139
Ertragsteuerschulden	9.764	10.835
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	113.929	180.021
Bilanzsumme	1.683.000	1.729.543

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Tsd. EUR	Q2 2025	Q2 2024 ¹	H1 2025	H1 2024 ¹	Veränderung
Umsatzerlöse	61.640	65.614	121.401	123.597	-1,8%
Sonstige betriebliche Erträge	4.567	4.725	5.249	9.791	-46,4%
Gesamtleistung	66.207	70.338	126.650	133.387	-5,1%
Materialaufwand	-864	-74	-1.033	-252	309,9%
Aufwand für bezogene Leistungen	-3.852	-4.067	-7.865	-8.375	-6,1%
Personalaufwand	-36.723	-44.304	-74.881	-88.114	-15,0%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.190	-21.891	-29.204	-37.531	-22,2%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-89	-8	-148	-22	559,9%
Ergebnis aus Beteiligungen	2.631	2.800	15.413	20.681	-25,5%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	240	-3.135	240	-4.071	105,9%
EBITDAR	12.360	-341	29.171	15.703	85,8%
Erträge aus Reorganisation	440	109	440	111	295,9%
Reorganisationsaufwand	-481	-131	-484	-1.098	-55,9%
EBITDA	12.319	-363	29.127	14.716	97,9%
Abschreibungen und Wertminderungen	-6.751	-6.675	-13.902	-13.414	3,6%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-6.238	0	-6.238	100,0%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	5.567	-13.276	15.226	-4.936	408,5%
Finanzerträge	1.411	3.183	2.152	7.459	-71,1%
Finanzaufwendungen	-3.250	-3.504	-6.180	-5.993	3,1%
Währungsergebnis	-2.347	-1.059	-2.195	-2.627	16,4%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	1.381	-14.655	9.003	-6.096	247,7%
Ertragsteuern	-1.765	-188	-4.291	-6.632	-35,3%
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	-385	-14.843	4.712	-12.729	137,0%
davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	-36	-10.269	5.133	-7.956	164,5%
davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	-349	-4.574	-420	-4.773	91,2%
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,00	-0,12	0,06	-0,09	164,3%
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,00	-0,12	0,06	-0,09	163,9%

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Gesamtergebnisrechnung

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

Tsd. EUR	Q2 2025	Q2 2024 ¹	H1 2025	H1 2024 ¹
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	-384	-14.843	4.712	-12.729
Posten des sonstigen Ergebnisses mit zukünftig eventueller Umgliederung in den Periodenüberschuss/ -fehlbetrag				
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-3.888	3.361	-5.716	5.170
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne zukünftige Umgliederung in den Periodenüberschuss/ -fehlbetrag				
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	284	-7.631	288	-7.632
Sonstiges Ergebnis	-3.604	-4.270	-5.428	-2.462
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	-3.988	-19.113	-716	-15.190
davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	-3.676	-13.555	-336	-9.447
davon entfallen auf nicht-beherrschende Gesellschafter	-312	-5.559	-380	-5.743

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Kapitalflussrechnung

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

Tsd. EUR	H1 2025	H1 2024 ¹
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	4.712	-12.729
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	4.291	6.632
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	6.180	5.993
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-2.152	-7.459
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen	-15.413	-20.681
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-240	4.071
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	1.334	2.742
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	137	145
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von Finanzanlagen	0	-6
Erfolgswirksam erfasste anteilsbasierte Vergütung	1.205	1.340
Abschreibungen und Wertminderungen	13.902	13.414
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	6.238
Wertänderung von Derivaten	54	-75
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	-971
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-3.498	-5.847
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	12.977	151
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-7.277	-5.663
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	17.024	22.239
Gezahlte Zinsen	-4.421	-6.746
Erhaltene Zinsen	3.409	7.031
Ertragsteuerzahlungen	-4.782	-9.633
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	27.443	185

Tsd. EUR	H1 2025	H1 2024 ¹
Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-111	-15.319
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	1	60
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-35	-14.230
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-450	-25.219
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	30.043	7
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-45.699	-3.906
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	7.705	31
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-409	-107.024
Einzahlungen aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	18
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	657	0
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	2.263	0
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-170	-700
Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen	1.050	919
Auszahlungen für sonstige Ausleihungen	-62	-95
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	-870
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	-5.218	-166.328
Darlehensaufnahmen	50.668	63.833
Darlehensstilgungen	-46.200	-89.000
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-4.501	-4.300
Gezahlte Zinsen	-792	-658
Einzahlungen aus der Erfüllung von derivativen Finanzinstrumenten zur Absicherung von Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten	0	114
Auszahlungen aus der Erfüllung von derivativen Finanzinstrumenten zur Absicherung von Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten	-880	-118
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-beherrschende Gesellschafter	0	-274
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-30.260	-29.318
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung (nicht-beherrschende Gesellschafter) ²	46	66.185
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-31.918	6.464
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-9.693	-159.678
Finanzmittelfonds zum 01.01.	149.359	340.181
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	-1.115	538
Finanzmittelfonds zum 30.06.	138.551	181.041

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur² Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2024 in der Höhe von 66,2 Mio. EUR beziehen sich auf die Platzierung von Fondsanteilen für temporär konsolidierte Fonds (nicht-beherrschende Gesellschafter)

Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2024

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungs- umrechnungs- differenz	Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19	Neubewertungs- rücklage gemäß IFRS 9	Konzern- bilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutter- unternehmens	Eigenkapital nicht- beherrschende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2024¹	85.844	78.930	505	-1.439	2.943	130.660	823.644	1.121.088	39.553	1.160.641
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	0	0	0	0	0	0	-7.956	-7.956	-4.773	-12.729
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	5.148	0	-6.639	0	-1.491	-971	-2.462
Gesamtergebnis	0	0	0	5.148	0	-6.639	-7.956	-9.447	-5.743	-15.190
Abgang Konsolidierungskreis	0	0	0	14	0	0	0	14	-24.056	-24.042
Kapitalerhöhung Einzahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	66.185	66.185
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0	0	-29.318	-29.318	0	-29.318
Im Zuge von Anteilsverkäufen entstandene Anteile nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	802	802	-802	0
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-274	-274
Anteilsbasierte Vergütung	0	-1.726	0	0	0	0	0	-1.726	0	-1.726
Sonstige	0	0	0	1.091	0	0	-955	135	0	135
Aktienverkauf / Aktienübertrag	384	2.682	0	0	0	0	0	3.067	0	3.067
Stand 30.06.2024¹	86.229	79.886	505	4.815	2.943	124.021	786.216	1.084.615	74.863	1.159.478

¹ Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungs- umrechnungs- differenz	Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19	Neubewertungs- rücklage gemäß IFRS 9	Konzern- bilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutter- unternehmens	Eigenkapital nicht- beherrschende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2025	86.229	83.534	505	2.346	3.808	100.898	806.912	1.084.232	34.514	1.118.746
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	0	0	0	0	0	0	5.133	5.133	-420	4.712
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-5.696	0	228	0	-5.468	40	-5.428
Gesamtergebnis	0	0	0	-5.696	0	228	5.133	-336	-380	-716
Kapitalerhöhung Einzahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	46	46
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0	0	-30.260	-30.260	0	-30.260
Im Zuge von Anteilsverkäufen entstandene Anteile nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	-160	-159	159	0
Anteilsbasierte Vergütung	0	-729	0	0	0	0	0	-729	0	-729
Aktienverkauf / Aktienübertrag	228	914	0	0	0	0	0	1.142	0	1.142
Stand 30.06.2025	86.457	83.719	505	-3.350	3.808	101.126	781.625	1.053.890	34.339	1.088.229

Konzernzwischenanhang

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

Allgemeine Angaben

Die PATRIZIA SE (nachfolgend PATRIZIA oder Konzern genannt) ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg (Amtsgericht Augsburg, HRB 37716).

Die PATRIZIA ist ein unabhängiger europäischer Real Asset Investment Manager mit 870 Mitarbeitern (FTE) zum 30. Juni 2025 (30. Juni 2024: 910 FTE) und ist an 26 Standorten weltweit aktiv. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset und Portfolio Management über die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobilien- und Infrastrukturklassen bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. Zum Kundenkreis zählen institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren, unter anderem Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, USA und Asien. PATRIZIA entwickelt für ihre Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen.

1 Grundlagen der Konzernzwischenabschlusserstellung

Der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA über das 1. Halbjahr 2025 (1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025) wurde gemäß § 115 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Übereinstimmung mit dem IAS 34 „Interim Financial Reporting“ und den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d.h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

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

Der Konzernzwischenabschluss basiert grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die für den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2024 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2024 im PATRIZIA Geschäftsbericht 2024 entnommen werden.

Die ab dem 1. Januar 2025 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Vergleichszahlen wurden aufgrund einer Fehlerkorrektur nach IAS 8 angepasst. Eine detaillierte Beschreibung der Fehlerkorrektur kann dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2024 im PATRIZIA Geschäftsbericht 2024 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.

2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

Der Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA SE beinhaltet zum 30. Juni 2025 den Abschluss des Mutterunternehmens sowie 133 (31. Dezember 2024: 131) Tochterunternehmen. Tochterunternehmen werden vom Mutterunternehmen direkt oder indirekt beherrscht und werden nach den Regeln der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus werden sechs (31. Dezember 2024: sechs) Beteiligungen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

Zum 30. Juni 2025 sind 49 (31. Dezember 2024: 45) Gesellschaften nicht im Konsolidierungskreis enthalten, da diese nur einen geringen bzw. keinen Geschäftsbetrieb haben und für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung sind.

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

Veränderung des Konsolidierungskreises

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

Tochterunternehmen	
Stand zum 01.01.2025	131
Gründungen	2
Stand zum 30.06.2025	133

Die Gründungen stehen im Zusammenhang mit einem neu aufgelegten Fonds sowie mit der Verwaltung eines bereits bestehenden Fonds, wobei diese Gesellschaften keinen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns haben.

Konsolidierungsmethoden

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss basiert grundsätzlich auf denselben Konsolidierungsmethoden, die für den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2024 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2024 im PATRIZIA Geschäftsbericht 2024 entnommen werden.

3 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Finanzinstrumente

3.1.1 Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte und Schulden

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

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden 30.06.2025

Tsd. EUR	Buchwerte			Beizulegende Zeitwerte		
	FVTPL	FVTOCI	AC	Level 1	Level 2	Level 3
Aktiva						
Beteiligungen		683.373				683.373
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	9.387					9.387
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)			15.431			15.933
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte ¹			115.377			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente ¹			138.551			
Gesamt	9.387	683.373	269.360	0	0	708.694
Passiva						
Langfristige Bankdarlehen			206.582			212.499
Langfristige Schuldscheindarlehen			69.000			69.090
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten			55.406			55.406
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten ¹			69.166			
Kurzfristige Finanzderivate	349				349	
Langfristige Leasingverbindlichkeiten ¹			35.363			
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten ¹			5.833			
Gesamt	349	0	441.351	0	349	336.996

¹ Gemäß IFRS 7.29 werden keine Angaben über den beizulegenden Zeitwert offengelegt

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden 2024

	Buchwerte			Beizulegende Zeitwerte		
Tsd. EUR	FVTPL	FVTOCI	AC	Level 1	Level 2	Level 3
Aktiva						
Beteiligungen		657.718				657.718
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	9.008					9.008
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)			19.585			22.164
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte¹			149.835			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente¹			149.359			
Gesamt	9.008	657.718	318.780	0	0	688.890
Passiva						
Langfristige Bankdarlehen			155.584			161.894
Kurzfristige Bankdarlehen¹			45.600			
Langfristige Schuldscheindarlehen			69.000			69.362
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten			50.296			50.754
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten¹			83.562			
Kurzfristige Finanzderivate	294				294	
Langfristige Leasingverbindlichkeiten¹			39.988			
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten¹			8.139			
Gesamt	294	0	452.169	0	294	282.011

¹ Gemäß IFRS 7.29 werden keine Angaben über den beizulegenden Zeitwert offengelegt

Die beizulegenden Zeitwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente des Konzerns werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Dabei wurde ein risikoadjustierter Abzinsungssatz von 2,6% zugrunde gelegt (31. Dezember 2024: 2,0% - 2,2%). Das eigene Nichterfüllungsrisiko wurde zum 30. Juni 2025 als gering eingestuft.

3.1.2 Beteiligungen

Die Beteiligungen zum 30. Juni 2025 belaufen sich auf 683.373 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 657.718 Tsd. EUR). PATRIZIA hält zum Bilanzstichtag im Wesentlichen Anteile an Dawonia (Anteile an der operativen Gesellschaft), Dawonia Carry (Gewinnansprüche), Dawonia Fonds (Anteile an Dawonia Fonds) sowie Anteile an EIF III (Anteile an einem Infrastrukturfonds).

Die Entwicklung der Beteiligungen im Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

Beteiligungen

Tsd EUR						2025
	Dawonia	Dawonia Carry	Dawonia Fonds	EIF III	Weitere Beteiligungen	Summe Buchwert
Stand 01.01	154.307	338.030	0	84.605	80.777	657.718
Zugänge	0	0	21.265	16.145	8.289	45.699
Abgänge	0	-18.704	0	0	-1.868	-20.572
Positive Marktwertänderungen	0	0	8.532	1.400	923	10.855
Negative Marktwertänderungen	-626	-7.040	0	0	-1.878	-9.543
Währungsänderung	0	0	0	0	-784	-784
Stand 30.06.	153.681	312.286	29.798	102.150	85.458	683.373

Beteiligungen

Tsd EUR					2024
	Dawonia	Dawonia Carry	EIF III	Weitere Beteiligungen	Summe Buchwert
Stand 01.01	161.253	360.904	0	72.529	594.686
Zugänge	0	0	84.605	16.970	101.575
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	-2.856	-2.856
Abgänge	0	0	0	-552	-552
Positive Marktwertänderungen	0	0	0	2.407	2.407
Negative Marktwertänderungen	-6.946	-22.875	0	-8.782	-38.602
Währungsänderung	0	0	0	1.061	1.061
Stand 31.12.	154.307	338.030	84.605	80.777	657.718

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

Mit dem Anteil an der Dawonia GmbH (in der Tabelle: Dawonia) hält die PATRIZIA eine Beteiligung an einem sehr attraktiven Wohnimmobilien-Portfolio. Mit rund 27.000 Wohnungen gehört die Dawonia zu den größten Wohnungsunternehmen in München und im süddeutschen Raum. Seit 80 Jahren plant, entwickelt, baut und verwaltet die Dawonia hochwertige und bezahlbare Wohnungen, für die gerade in den städtischen Wachstumsregionen eine rege Nachfrage besteht. In diesem Marktsegment ist das Unternehmen sehr gut positioniert. Rund 80% des Wohnungsbestandes ist in den 20 größten Standorten Süddeutschlands konzentriert, also in Ballungsgebieten wie München und Umland, sowie Nürnberg, Erlangen, Regensburg und Würzburg. Die Dawonia ist mittlerweile auch außerhalb von Bayern, beispielsweise in Hessen, aktiv.

Daneben ist die PATRIZIA an der OSCAR Lux Carry SCS (in der Tabelle: Dawonia Carry) beteiligt, woraus PATRIZIA eine variable Gewinnbeteiligung im Zusammenhang mit der Dawonia Beteiligung zusteht. Der Abgang des Dawonia Carry in Höhe von 18.704 Tsd. EUR im Geschäftsjahr 2025 ist durch eine Teilrealisierung bedingt. Die negative Marktveränderung des Dawonia Carry in Höhe von 7.040 Tsd. EUR resultiert im Wesentlichen aus vertraglichen Anpassungen im Rahmen der Teilrealisierung.

Im Geschäftsjahr 2025 hat PATRIZIA 1,05% Anteile an OSCAR Germany SCS für 21.265 Tsd. EUR erworben (in der Tabelle: Dawonia Fonds). Der Transaktionspreis lag unter dem beizulegenden Wert, was zur Folge hatte, dass positive

Marktwertänderungen in Höhe von 8.532 Tsd. EUR verbucht wurden. Der Buchwert der Beteiligung beträgt zum 30. Juni 2025 29.798 Tsd. EUR.

Ergebnis aus Beteiligungen

Das Ergebnis aus Beteiligungen des Berichtszeitraums in Höhe von 15.413 Tsd. EUR (H1 2024: 20.681 Tsd. EUR) stammt im Wesentlichen aus den Beteiligungen an der Dawonia.

3.1.3 Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Level 3 Vermögenswerte

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

Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

Art	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Beteiligungen	Das Bewertungsmodell berücksichtigt den individuellen Beteiligungsanteil sowie als Bemessungsgrundlagen im Wesentlichen das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen (Net Asset Value). Der wesentliche Werttreiber dabei ist der jeweilige Fair Value des enthaltenen Immobilienvermögens.	Beteiligungsanteil (0,01% - 100%) - wesentliche Bemessungsgrundlagen: Das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen 2025 der Beteiligungsunternehmen (0 - 3.055 Mio. EUR)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	Da es sich um Wandeldarlehen handelt, berücksichtigt das Bewertungsmodell das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen der Darlehensnehmer.	Das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen 2025: (7,9 Mio. EUR)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)

Für die Beteiligungen würde eine Erhöhung (Minderung) der entsprechenden Bemessungsgrundlagen um 10% unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 82.841 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 82.541 Tsd. EUR) führen.

Im Falle der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte würde eine Erhöhung (Minderung) des Nettovermögens um 10% zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 1.015 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 1.015 Tsd. EUR) führen. Die fixe Verzinsung der Wandeldarlehen hat keinen materiellen Einfluss auf die Bewertung.

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

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Level 3 - 30.06.2025

Tsd. EUR	Beteiligungen	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)
Stand zum 01.01.2025	657.718	9.008
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	1.312	0
Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>		
<i>Zinseffekt</i>		
Zugänge im Geschäftsjahr	45.699	379
Abgänge im Geschäftsjahr	-20.572	0
Währungsänderung	-784	0
Stand zum 30.06.2025	683.373	9.387

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Level 3 - 2024

Tsd. EUR	Beteiligungen	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)
Stand zum 01.01.2024	594.686	10.203
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	-36.195	-1.985
Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>		
<i>Zinseffekt</i>		
Zugänge im Geschäftsjahr	101.575	863
Abgänge im Geschäftsjahr	-552	-83
Währungsänderung	1.061	0
Veränderungen Konsolidierungskreis	-2.856	0
Umgliederung	0	10
Stand zum 31.12.2024	657.718	9.008

Dividendenerträge aus Beteiligungen betragen im Geschäftsjahr 15.413 Tsd. EUR (H1 2024: 20.681 Tsd. EUR). Die vereinnahmten Dividenden wurden ausschließlich aus Beteiligungen erzielt, die am Abschlussstichtag noch im Bestand waren. Der beizulegende Zeitwert der abgehenden Beteiligungen zum Zeitpunkt des Abgangs beläuft sich auf 20.572 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 552 Tsd. EUR). Der Abgang spiegelt im Wesentlichen die Teilrealisierung des Dawonia Carry in Höhe von 18.704 Tsd. EUR und eine Kapitalrückführung in Höhe von 1.868 Tsd. EUR wider.

3.1.4 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zum Abschlussstichtag verfügt der Konzern über 138.551 Tsd. EUR an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (31. Dezember 2024: 149.359 Tsd. EUR). Die regulatorischen Liquiditätsreserven der Kapitalverwaltungsgesellschaften als Teil der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betragen 49.162 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 49.517 Tsd. EUR).

Zur weiteren Entwicklung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im ersten Halbjahr 2025 wird auf die Kapitalflussrechnung verwiesen.

3.1.5 Bankdarlehen

Die gesamten Bankdarlehen des Konzerns betragen zum 30. Juni 2025 206.582 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 201.184 Tsd. EUR). Es handelt sich im Wesentlichen um Darlehen, die im Zusammenhang mit temporär konsolidierten Immobilien im Konzern ausgewiesen werden.

Ein kurzfristiges Bankdarlehen eines temporär konsolidierten Fonds in Höhe von 46.200 Tsd. EUR wurde zum 30. Juni 2025 planmäßig getilgt und durch ein langfristiges Bankdarlehen in Höhe von 50.000 Tsd. EUR refinanziert.

3.2 Geschäfts- oder Firmenwert

Zum 30. Juni 2025 beträgt der Geschäfts- oder Firmenwert 260.970 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 265.879 Tsd. EUR). Die Veränderung des Geschäfts- oder Firmenwerts im Vergleich zum 31. Dezember 2024 resultiert aus Währungskursveränderungen in Höhe von -4.908 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 1.524 Tsd. EUR). Diese sind im Wesentlichen auf die Kursentwicklung des britischen Pfunds sowie des australischen Dollars zurückzuführen.

Im Rahmen eines Werthaltigkeitstest gemäß IAS 36 werden diese Werte mindestens einmal jährlich durch den Konzern auf Werthaltigkeit geprüft. Bis zum 30. Juni 2025 gab es keine Ereignisse, welche einen zusätzlichen Werthaltigkeitstest und einen daraus resultierenden Wertminderungsbedarf begründen.

3.3 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte betragen zum Stichtag 72.052 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 78.473 Tsd. EUR). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den laufenden Abschreibungen der Fondsverwalterverträge in Höhe von 5.577 Tsd. EUR (H1 2024: 4.798 Tsd. EUR).

Die negativen Währungseffekte in Höhe von -807 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 246 Tsd. EUR) resultieren aus der stichtagsbedingten Währungsumrechnung der Fondsverwalterverträge in britischem Pfund und australischem Dollar.

3.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

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

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien - 30.06.2025

Tsd. EUR	2025	2024
Stand 01.01	275.413	246.481
Zugang	35	25.854
Zugang Konsolidierungskreis	0	11.870
Abgang	0	-251
Marktwertveränderungen	0	-7.028
Währungsumrechnungseffekt	1.812	-1.513
Endbestand	277.259	275.413

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

In der Berichtsperiode gab es keine ergebniswirksame Veränderung des beizulegenden Zeitwertes (H1 2024: -6.238 Tsd. EUR).

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

Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

Nutzungsart	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Wohnimmobilien	Ertragswertverfahren durch externen Gutachter	Mieterlöse pro Monat von 17,93 EUR/m ² bis 20,22 EUR/m ² (2024: von 17,93 EUR/m ² bis 20,22 EUR/m ²), Instandhaltungskosten pro Jahr 12,00 EUR/m ² (2024: 12,00 EUR/m ²), Kapitalisierungsfaktor von 29,82x bis 30,20x (2024: von 29,82x bis 30,20x), Kapitalisierungszinssatz von 3,00% bis 3,05% (2024: von 3,00% bis 3,05%) und Mietausfallwagnis von 2% bis 3% (2024: von 2% bis 3%)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn - die Mieterlöse höher (niedriger) wären - die Instandhaltungskosten niedriger (höher) wären - der Kapitalisierungsfaktor niedriger (höher) wäre - der Kapitalisierungszinssatz niedriger (höher) wäre - das Mietausfallwagnis niedriger (höher) wäre
Büro- und Geschäftsimmobilien	Ertragswertverfahren durch externen Gutachter	Mieterlöse pro Monat von 21 EUR/m ² bis 28 EUR/m ² (2024: von 21 EUR/m ² bis 28 EUR/m ²), durchschnittliche Instandhaltungskosten pro Jahr von 9,26 EUR/m ² bis 10,68 EUR/m ² (2024: von 9,26 EUR/m ² bis 10,68 EUR/m ²) und Kapitalisierungsfaktor von 19,00x bis 22,10x (2024: von 19,00x bis 22,10x), Kapitalisierungszinssatz von 2,7% bis 3,2% (2024: von 2,7% bis 3,2%) Mietausfallwagnis unverändert 4%	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn - die Mieterlöse höher (niedriger) wären - die Instandhaltungskosten niedriger (höher) wären - der Kapitalisierungsfaktor niedriger (höher) wäre - das Mietausfallwagnis niedriger (höher) wäre
Logistikimmobilien	Ertragswertverfahren durch externen Gutachter	Mieterlöse pro Monat von 5,97 EUR/m ² bis 13,17 EUR/m ² (2024: von 5,97 EUR/m ² bis 13,17 EUR/m ²), Durchschnittliche Restmietdauer 5 Jahre (2024: 5,5 Jahre) und Nettorendite 6,22% (2024: 6,22%)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn - die Mieterlöse höher (niedriger) wären - Nettorendite höher (niedriger) wäre - die Instandhaltungskosten niedriger (höher) wären

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Überleitung des Anfangsbestands auf den Endstand der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 nach Nutzungsarten für das erste Halbjahr 2025.

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 - 30.06.2025

Tsd. EUR	Wohnimmobilien	Büro- und Geschäftsimmobilien	Logistikimmobilien
Stand 01.01	127.987	82.800	64.626
Zugang	35	0	0
Währungsumrechnungseffekt	0	0	1.812
Endbestand	128.022	82.800	66.438

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 - 31.12.2024

Tsd. EUR	Wohnimmobilien	Wohnimmobilien in der Entwicklungsphase	Büro- und Geschäftsimmobilien	Logistikimmobilien
Stand 01.01	2.152	108.058	83.610	52.661
Zugang	0	25.544	0	310
Zugang Konsolidierungskreis	0	0	0	11.870
Abgang	-251	0	0	0
Marktwertveränderungen	-2.148	-5.368	-810	1.298
Umklassifizierung	128.234	-128.234	0	0
Währungsumrechnungseffekt	0	0	0	-1.513
Endbestand	127.987	0	82.800	64.626

3.5 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nach Verrechnung eigener Aktien in Höhe von 5.895 Tsd. EUR bzw. 5.894.529 Stück (31. Dezember 2024: 6.123 Tsd. EUR) zum Bilanzstichtag 86.457 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 86.229 Tsd. EUR) und ist in 86.456.947 auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage ist um 185 Tsd. EUR von 83.534 Tsd. EUR auf 83.719 Tsd. EUR zum 30. Juni 2025 gestiegen. Die Veränderung ergibt sich im Wesentlichen aus der Übertragung von Aktien im Rahmen von M&A Transaktionen sowie dem Ansatz von anteilsbasierter Vergütung (IFRS 2).

Gesetzliche Rücklage

Die gesetzliche Rücklage in Höhe von 505 Tsd. EUR zum 30. Juni 2025 hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Eigene Aktien

In der Berichtsperiode verringerte sich die Anzahl der eigenen Aktien auf 5.894.529 Stück und deren Gesamtwert auf 97.061 Tsd. EUR.

Eigene Aktien - 30.06.2025

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR ¹	Gesamtwert in EUR
Stand 01.01.	6.122.608		98.791.729
Verkauf und Übertragung von Aktien	-228.079	7,59	-1.731.120
Endbestand²	5.894.529		97.060.609

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

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

Nicht-beherrschende Gesellschafter

Zum 30. Juni 2025 bestanden Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter in Höhe von 34.339 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 34.514 Tsd. EUR).

In der Berichtsperiode wurde den nicht-beherrschenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von -420 Tsd. EUR (H1 2024: -4.773 Tsd. EUR) zugewiesen.

Bis zum 30. Juni 2025 wurden keine Ergebnisanteile durch nicht-beherrschende Gesellschafter entnommen (H1 2024: 274 Tsd. EUR).

3.6 Ertragsteuern

Die Ertragsteuerschulden mit 9.764 Tsd. EUR zum Bilanzstichtag (31. Dezember 2024: 10.835 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer und ausländischer Tochtergesellschaften.

Im ersten Halbjahr 2025 betrug der Steueraufwand -4.291 Tsd. EUR (H1 2024: -6.632 Tsd. EUR). Die Steuerquote (Steueraufwand im Verhältnis zu EBT) beträgt im Berichtszeitraum 47,7% (H1 2024: -108,8%). Sie ist im Wesentlichen durch laufende Verluste einzelner Konzerngesellschaften beeinflusst, für welche keine aktiven latenten Steuern berücksichtigt wurden.

3.7 Sonstige Rückstellungen

Zum 30. Juni 2025 betrugen die sonstigen Rückstellungen 19.121 Tsd. EUR (31. Dezember 2024: 22.370 Tsd. EUR). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Verbrauch der Rückstellung aus Reorganisationskosten in Höhe von 2.320 Tsd. EUR zurückzuführen, die im Rahmen der Überprüfung der Kostenbasis im Geschäftsjahr 2024 gebildet wurden.

3.8 Umsatzerlöse

Umsatzerlöse Länder

Tsd. EUR	Deutschland	Luxemburg	Vereinigtes Königreich	Rest der Welt	Gesamt
Q2 2025					
Erlöse aus Management Services	32.445	15.500	3.300	7.241	58.486
Verwaltungsgebühren	31.000	15.392	2.531	6.855	55.777
Leistungsabhängige Gebühren	405	0	246	91	742
Transaktionsgebühren	1.040	108	523	295	1.966
Mieterlöse	1.079	1.992	0	14	3.085
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	16	56	0	1	73
Sonstige	-535	174	202	155	-5
Umsatzerlöse	33.005	17.722	3.503	7.410	61.640
Q2 2024					
Erlöse aus Management Services	39.344	11.340	5.581	6.479	62.745
Verwaltungsgebühren	36.124	8.446	4.784	6.414	55.768
Leistungsabhängige Gebühren	1.740	62	430	0	2.232
Transaktionsgebühren	1.479	2.833	367	65	4.745
Mieterlöse	165	1.019	0	893	2.078
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	14	1	0	62	76
Sonstige	84	39	122	471	715
Umsatzerlöse	39.607	12.399	5.703	7.905	65.614
H1 2025					
Erlöse aus Management Services	64.730	21.718	14.178	14.124	114.749
Verwaltungsgebühren	61.811	21.191	13.378	13.738	110.118
Leistungsabhängige Gebühren	675	0	277	91	1.043
Transaktionsgebühren	2.244	527	523	295	3.588
Mieterlöse	2.160	2.806	0	1.112	6.078
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	59	62	0	53	174
Sonstige	-399	209	275	315	400
Umsatzerlöse	66.550	24.794	14.453	15.604	121.401
H1 2024					
Erlöse aus Management Services	71.234	23.202	11.459	12.307	118.202
Verwaltungsgebühren	68.024	20.399	10.897	12.241	111.561
Leistungsabhängige Gebühren	1.731	-200	208	0	1.738
Transaktionsgebühren	1.479	3.003	355	65	4.903
Verkaufserlöse aus Principal Investments	5	0	0	0	5
Mieterlöse	315	1.822	0	1.769	3.906
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	40	2	0	112	154
Sonstige	114	118	432	667	1.330
Umsatzerlöse	71.708	25.143	11.891	14.855	123.597

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

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

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

Verteilung der Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden

Tsd. EUR	Q2 2025	Q2 2024	H1 2025	H1 2024
Zu einem Zeitpunkt übertragene Produkte/Services	2.709	6.977	4.631	6.645
Über einen Zeitraum übertragene Produkte/Services	55.846	56.559	110.692	113.045
Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	58.555	63.536	115.323	119.691

3.9 Ergebnis je Aktie

Ergebnis je Aktie

Tsd. EUR	H1 2025	H1 2024 ²
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	5.133	-7.956
Anzahl Aktien ¹	86.456.947	86.228.868
Gewichtete Aktienanzahl unverwässert ¹	86.336.607	86.111.500
Potenzieller Verwässerungseffekt	2.028.482	1.431.940
Gewichtete Aktienanzahl verwässert	88.365.089	87.543.440
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,06	-0,09
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,06	-0,09

¹ Ausstehend nach Aktienrückkauf/ Übertragung von Aktien

² Anpassung aufgrund von Fehlerkorrektur

4 Segmentberichterstattung

Im ersten Halbjahr 2025 hat die PATRIZIA die interne Berichterstattungsstruktur des Konzerns für Managementzwecke angepasst.

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

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

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

Die interne Steuerung und Berichterstattung im PATRIZIA Konzern basiert grundsätzlich auf den beschriebenen Grundsätzen der Rechnungslegung nach IFRS. Der Konzern misst den Erfolg seiner Segmente anhand der Segmentergebnisgrößen, die in der internen Steuerung und Berichterstattung als Vorsteuerergebnis („Earnings before tax“ (EBT)) bezeichnet werden. Das Vorsteuerergebnis der Segmente umfasst die oben beschriebenen segmentspezifischen zurechenbaren Erträge und Aufwendungen. Insbesondere M&A bezogene Aufwendungen, Restrukturierungseffekte und Ertragsteuern werden nicht den Segmenten zugeordnet und werden in der Spalte „Konsolidierung/Sonstiges“ berichtet.

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

Alle relevanten zu eliminierenden Konsolidierungssachverhalte wie konzerninterne Umsatzerlöse, Zwischenergebnisse und die Rücknahme von konzerninternen Verrechnungen erfolgen innerhalb der Spalte „Konsolidierung/Sonstiges“. In den Umsatzerlösen des Segments Investment Management sind zum 30. Juni 2025 interne Umsätze in Höhe von 13 Tsd. EUR enthalten (H1 2024: 185 Tsd. EUR).

Die langfristigen Vermögenswerte werden wie im Vorjahr überwiegend in Deutschland gehalten. Langfristige Vermögenswerte beinhalten nicht Finanzinvestitionen und latente Steueransprüche.

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

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

Segmentberichterstattung - 2025 (01.01.-30.06.2025)

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

Segmentberichterstattung - 2024 (01.01.-30.06.2024)¹

Tsd. EUR	Investment Management	Balance Sheet Investments	Konsolidierung/ Sonstiges	Gesamt
Umsatzerlöse	139.186	3.612	-19.201	123.597
Management Services	111.194	366	0	111.561
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	3.892	0	-3.892	0
Verwaltungsgebühren	115.086	366	-3.892	111.561
Transaktionsgebühren	4.903	0	0	4.903
Leistungsabhängige Gebühren	1.738	0	0	1.738
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	15.124	0	-15.124	0
Leistungsabhängige Gebühren	16.862	0	-15.124	1.738
Gebühreneinnahmen insgesamt	136.851	366	-19.016	118.202
Sonstige Umsatzerlöse	2.334	3.246	-185	5.395
Sonstige betriebliche Erträge	7.802	1.989	0	9.791
Gesamtleistung	146.987	5.601	-19.201	133.387
Materialaufwand	-22	-230	0	-252
Aufwand für bezogene Leistungen	-8.296	-79	0	-8.375
Personalaufwand	-88.114	0	0	-88.114
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-34.569	-3.146	185	-37.531
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-22	0	0	-22
Ergebnis aus Beteiligungen	0	1.665	19.016	20.681
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	-4.071	0	-4.071
EBITDAR	15.964	-261	0	15.703
Erträge aus Reorganisation	0	0	111	111
Reorganisationsaufwand	0	0	-1.098	-1.098
EBITDA	15.964	-261	-987	14.716
Abschreibungen Nutzungsrechte	-5.742	0	0	-5.742
Abschreibungen Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Geschäfts- oder Firmenwert	0	0	-4.814	-4.814
Sonstige Abschreibungen und Wertminderungen	-2.858	0	0	-2.858
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-6.238	0	-6.238
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	7.365	-6.499	-5.801	-4.936
Finanzerträge	0	7.448	11	7.459
Finanzaufwendungen	0	-5.993	0	-5.993
Währungsergebnis	0	0	-2.627	-2.627
Ergebnis vor Steuern (EBT)	7.365	-5.044	-8.417	-6.096
Ertragsteuern	0	0	-6.632	-6.632
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	7.365	-5.044	-15.049	-12.729

¹ Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst

5 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

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

In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit, Cashflow aus Investitionstätigkeit und Cashflow aus Finanzierungstätigkeit aufgeteilt. Die grundsätzliche Ableitung der jeweiligen Bereiche der Cashflows ist dem Konzernanhang im PATRIZIA Geschäftsbericht 2024 zu entnehmen.

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

6 Sonstige Erläuterungen

6.1 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Mit Wirkung der Hauptversammlung 2025 hat sich die Zusammensetzung des Managements in Schlüsselpositionen wie folgt geändert: Frank Kuhnke, Dr. Michael Fronhöfer, Jacqui Irvine und Aradhana Khowala wurden als neue Mitglieder des Verwaltungsrats nominiert. Die Amtszeiten von Uwe Reuter, Jonathan Feuer und Saba Nazar als Mitglieder des Verwaltungsrats endeten mit der Hauptversammlung.

Darüber hinaus hat die Darstellung über die Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen unter Punkt 7.2 des Konzernanhangs im PATRIZIA Geschäftsbericht 2024 weiterhin ihre Gültigkeit.

6.2 Eventualverbindlichkeiten und vertragliche Zahlungsverpflichtungen

Zum Bilanzstichtag hat die PATRIZIA Eventualverbindlichkeiten aus Verpflichtungen zur Leistung finanzieller Nachschüsse bei Beteiligungsverhältnissen in Höhe von 17.640 Tsd. EUR (2024: 42.794 Tsd. EUR) gegenüber Beteiligungen. Hierbei handelt es sich um Kapitalabrufe, welche das Management der jeweiligen Unternehmen bei Bedarf ohne weitere Zustimmung von PATRIZIA machen kann. Gegenüber einer Beteiligung an einem Gemeinschaftsunternehmen besteht eine Verpflichtung für mögliche Rückabwicklungskosten im Rahmen einer Projektentwicklung in Höhe von 3.799 Tsd. EUR (2024: 3.920 Tsd. EUR) bis 2029. Die PATRIZIA ist gegenüber einem assoziierten Unternehmen eine Verpflichtung im Rahmen einer Patronatserklärung in Höhe von 3.262 Tsd. EUR (2024: 3.262 EUR) eingegangen. Die Fälligkeiten von potenziellen Mittelabflüssen können nicht verlässlich angegeben werden.

Des Weiteren bestehen vertragliche Zahlungsverpflichtungen aus IT- und Wartungsverträgen in Höhe von 13.385 Tsd. EUR (2024: 13.385 Tsd. EUR).

Weitere sonstige Eventualverbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag 1.000 Tsd. EUR (2024: 50 Tsd. EUR).

6.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

7 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung des Konzernzwischenabschlusses unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich 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 12. August 2025

Die geschäftsführenden Direktoren



Dr. Asoka Wöhrmann
CEO



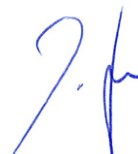
Martin Praum
CFO



James Muir
Head of Investment Division



Dr. Konrad Finkenzeller
Head of Client Division



Wolfgang Egger
Founder

Die PATRIZIA Aktie

PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2025 | nach Aktionärsgruppen | Angabe in %



¹ Davon wird die Mehrheit durch First Capital Partner GmbH gehalten

² Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 15. Februar 2023

³ Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 16. Mai 2025

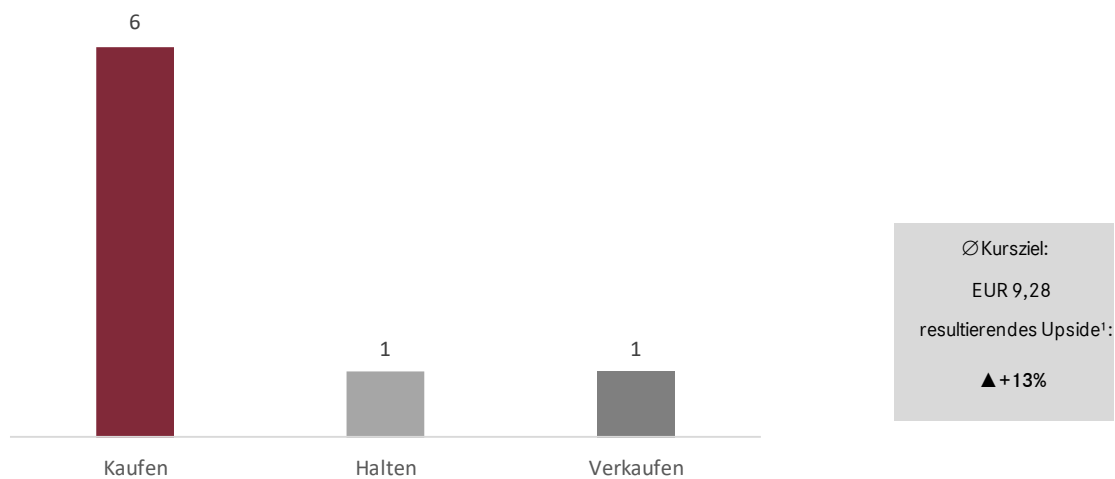
⁴ Eigene Aktien (Treasury shares) der PATRIZIA SE

⁵ Quelle: PATRIZIA Aktienregister

Kursentwicklung der PATRIZIA Aktie zum 30. Juni 2025



Analystenempfehlungen zum 30. Juni 2025



¹ Basierend auf einem Schlusskurs von 8,21 EUR

Eigene Aktien

In der Berichtsperiode verringerte sich die Anzahl der eigenen Aktien auf 5.894.529 Stück und deren Gesamtwert auf 97.061 Tsd. EUR.

Eigene Aktien - 30.06.2025

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR¹	Gesamtwert in EUR
Stand 01.01.	6.122.608		98.791.729
Verkauf und Übertragung von Aktien	-228.079	7,59	-1.731.120
Endbestand²	5.894.529		97.060.609

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

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

Finanzkalender und Kontakte

Finanzkalender 2025

Datum

12. August 2025	H1 2025 Halbjahresfinanzbericht
13. August 2025	H1 2025 Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
12. November 2025	9M 2025 Zwischenmitteilung
13. November 2025	9M 2025 Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

Dieser Halbjahresfinanzbericht wurde am 12. August 2025 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch im Internet verfügbar:

<https://ir.patrizia.ag/de/news-publikationen/zwischenmitteilungen-und-halbjahresfinanzberichte>

<https://ir.patrizia.ag/en/news-publications/interim-statements-and-h1-financial-reports>

Ansprechpartner Investor Relations



MARTIN PRAUM
Executive Director | CFO



TOBIAS ENDER
Associate Director | Investor Relations

T +49 69 643505-1443
M +49 151 50822434
investor.relations@patrizia.ag



VERENA SCHOPP DE ALVARENGA
Associate Director | Investor Relations

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



LAURA WALZ
Senior Associate | Investor Relations

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

Ansprechpartner Corporate Communications



CHRISTOPH LIEDTKE
Head of Corporate Communications

T +49 821 50910-636
M +49 151 62859267
communications@patrizia.ag

Bleiben Sie informiert auf ir.patrizia.ag

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

Disclaimer

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

12. August 2025, PATRIZIA SE