

# A FORWARD- THINKING PARTNER

We invest responsibly to deliver real value



# Inhalt

1	Ertragslage.....	2
2	Highlights 3M 2021.....	3
3	Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs) .....	4
4	Kapitalallokation.....	8
5	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	9
6	Gesamtergebnisrechnung.....	11
7	Herleitung operatives Ergebnis .....	12
8	Konzernbilanz .....	13
9	Prognose für das Geschäftsjahr 2021.....	16
10	Versicherung der gesetzlichen Vertreter .....	17
11	Die PATRIZIA Aktie .....	18
12	Anhang.....	20

# 1 Ertragslage

Die PATRIZIA AG, ein führender Partner für globale Real Assets, ist trotz des herausfordernden Marktumfelds aufgrund der Covid-19-Pandemie solide in das Geschäftsjahr 2021 gestartet. PATRIZIA erwirtschaftete im ersten Quartal 2021 ein operatives Ergebnis von 26,5 Mio. EUR, ein Plus von 7,4% gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dies ist ein Beweis für das starke und robuste Geschäftsmodell auch in einem widrigen Wirtschafts- und Marktumfeld.

Der Anstieg des operativen Ergebnisses war hauptsächlich auf das anhaltende Wachstum der Verwaltungsgebühren zurückzuführen, die im Jahresvergleich um 5,8% auf 50,9 Mio. EUR stiegen. Die Transaktionsgebühren beliefen sich auf 6,6 Mio. EUR, was einem Rückgang von 55,8% gegenüber dem außergewöhnlich starken Vorjahreszeitraum entspricht. Dies wurde durch das Wachstum der leistungsabhängigen Gebühren von 45,2% auf 25,2 Mio. EUR ausgeglichen. Die Gebühreneinnahmen insgesamt stiegen um 2,9% auf 82,7 Mio. EUR im Jahresvergleich. Gleichzeitig sanken die Nettoaufwandsposten um 1,1% auf 54,1 Mio. EUR und trägt zum Anstieg der Profitabilität bei.

Im ersten Quartal 2021 unterzeichnete PATRIZIA für ihre globalen Kunden Transaktionen im Wert von 1,0 Mrd. EUR, eine Steigerung von 16,0% gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Im gleichen Zeitraum wurden 0,3 Mrd. EUR Eigenkapital für Investitionen in europäische und globale Real Asset Investmentstrategien eingeworben. Das verwaltete Immobilienvermögen (AUM) stieg von 47,0 Mrd. EUR zum Jahresende 2020 auf 47,2 Mrd. EUR zum 31. März 2021.

PATRIZIA betreibt weiterhin ein robustes und profitables Geschäft mit einer starken und soliden Bilanz. Sowohl die Netto-Eigenkapitalquote von 76,9% als auch die verfügbare Liquidität von 634,8 Mio. EUR zeugen von der starken Positionierung von PATRIZIA. Dies gibt dem Unternehmen große Flexibilität, um den Wachstumskurs fortzusetzen. Einerseits ermöglicht es weiteres organisches Wachstum durch Investitionen in Technologie und Nachhaltigkeit. Andererseits ist PATRIZIA eine starke Kraft in einer sich konsolidierenden Branche. Das Management prüft weiterhin attraktive M&A Möglichkeiten - ganz im Sinne der mittelfristigen Strategie von PATRIZIA.

PATRIZIA bestätigt die Prognose für das Geschäftsjahr 2021 mit einem operativen Ergebnis in einer Bandbreite von 100,0 - 145,0 Mio. EUR. Dies entspricht einem Wachstum von bis zu 24,5% am oberen Ende der Prognose. Das verwaltete Immobilienvermögen soll im Jahresvergleich um 6,4 - 12,8% auf 50,0 - 53,0 Mrd. EUR steigen und damit zu einem weiteren Wachstum der wiederkehrenden Verwaltungsgebühren im Geschäftsjahr 2021.



**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender,  
CEO



**Thomas Wels**  
Mitglied des Vorstands,  
Co-CEO



**Alexander Betz**  
Mitglied des Vorstands,  
CDO



**Karim Bohn**  
Mitglied des Vorstands,  
CFO



**Dr. Manuel Käsbauer**  
Mitglied des Vorstands,  
CTIO



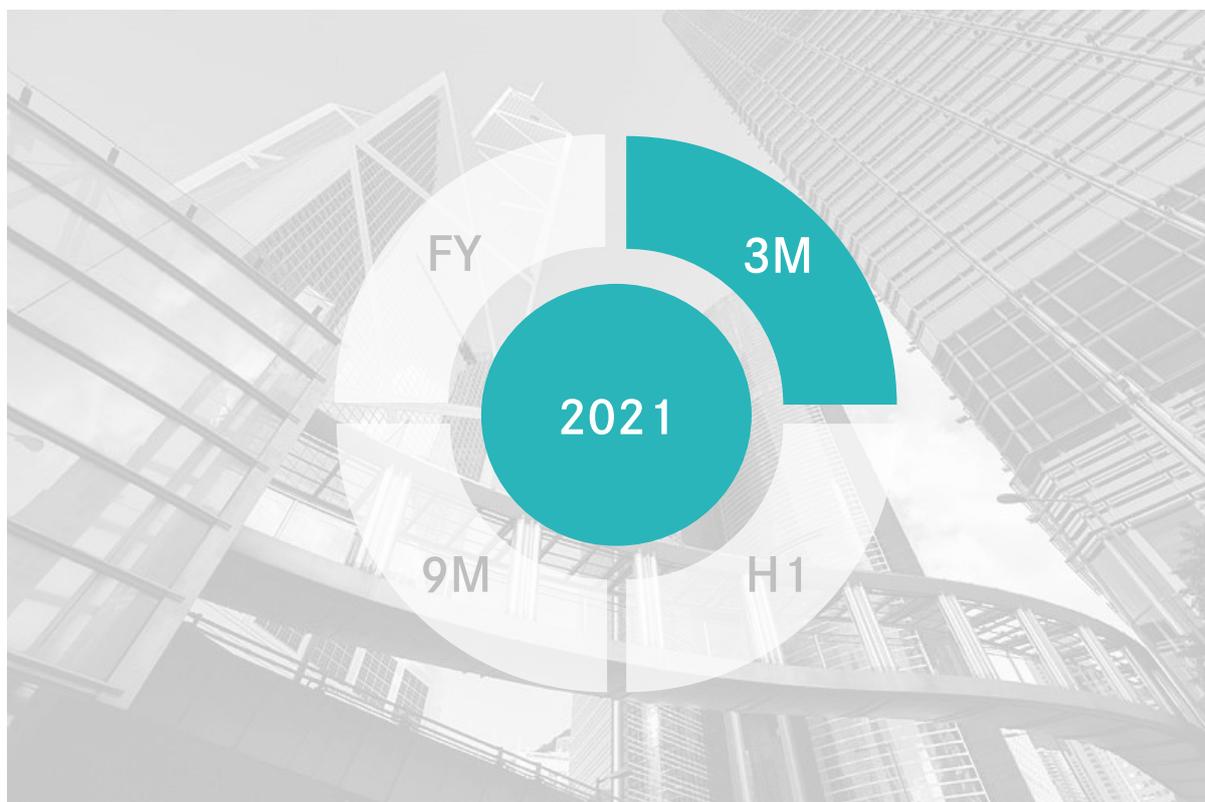
**Anne Kavanagh**  
Mitglied des Vorstands,  
CIO



**Simon Woolf**  
Mitglied des Vorstands,  
CHRO

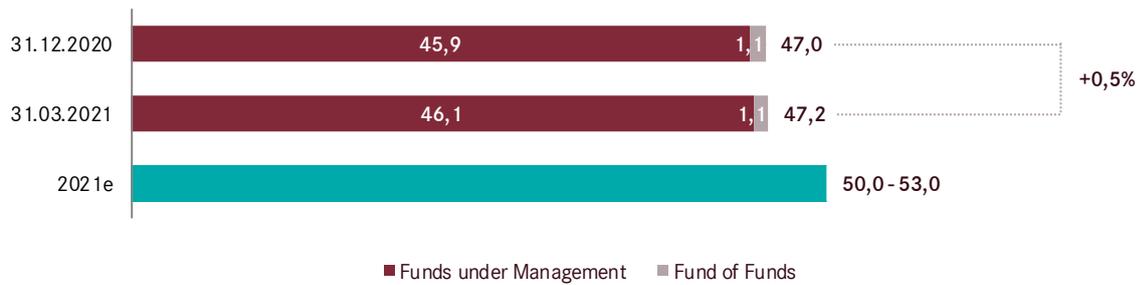
## 2 Highlights 3M 2021

- ◆ Anstieg der **Assets under Management** auf 47,2 Mrd. EUR im Vergleich zu 47,0 Mrd. EUR zum 31.12.2020 (+0,5%).
- ◆ Starkes **operatives Ergebnis** im ersten Quartal 2021 von 26,5 Mio. EUR nach 24,7 Mio. EUR im ersten Quartal 2020 (+7,4%) trotz des herausfordernden Marktumfeldes aufgrund der Covid-19 Pandemie. Es unterstreicht das starke und robuste Geschäftsmodell auch in einem ungünstigen Wirtschafts- und Marktumfeld.
- ◆ Die **Verwaltungsgebühren** stiegen aufgrund des Wachstums der Assets under Management um +5,8% von 48,1 Mio. EUR im ersten Quartal 2020 auf 50,9 Mio. EUR im ersten Quartal 2021.
- ◆ **Transaktionsgebühren** in Höhe von 6,6 Mio. EUR, nach 15,0 Mio. EUR im ersten Quartal 2020, ein Rückgang von -55,8% aufgrund eines herausragend starken ersten Quartals im Jahr 2020.
- ◆ **Leistungsabhängige Gebühren** in Höhe von 25,2 Mio. EUR im ersten Quartal 2021 tragen weiterhin positiv zu den Gebühreneinnahmen insgesamt bei (erstes Quartal 2020: 17,4 Mio. EUR, +45,2%).
- ◆ **Nettoaufwandsposten** sanken im ersten Quartal 2021 um -1,1% von 54,7 Mio. EUR auf 54,1 Mio. EUR, hauptsächlich aufgrund geringerer Reise- und Personalbeschaffungskosten.
- ◆ Anstieg des **Transaktionsvolumens** auf Basis unterzeichneter Transaktionen für PATRIZIAS globalen Kunden auf 1,0 Mrd. EUR im ersten Quartal 2021 (erstes Quartal 2020: 0,8 Mrd. EUR) oder 16,0% und damit besser als der europäische Immobilientransaktionsmarkt, der um -32,1% gesunken ist.
- ◆ Solide **Bilanz** mit einer Netto-Eigenkapitalquote von 76,9% und einer verfügbaren Liquidität von 634,8 Mio. EUR im ersten Quartal 2021.
- ◆ Die **Prognose für das operative Ergebnis für das Geschäftsjahr 2021** wurde in einer Spanne von 100,0 bis 145,0 Mio. EUR bestätigt.

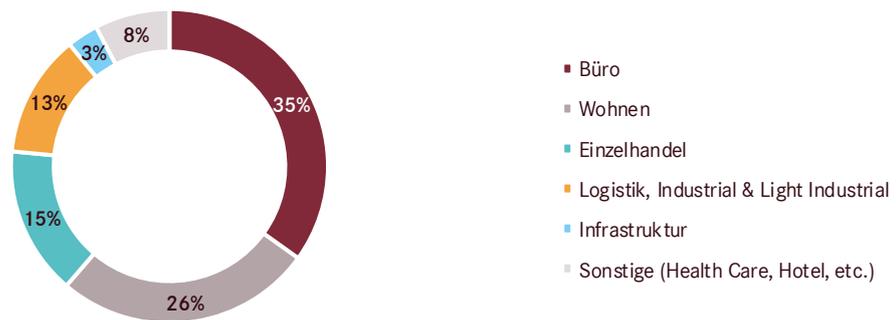


### 3 Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

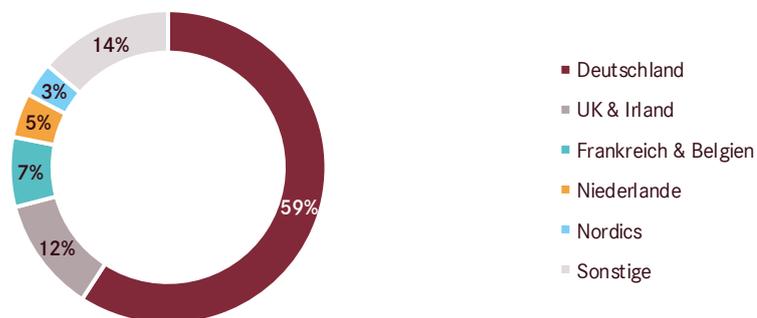
Assets unter Management (Mrd. EUR)



Assets unter Management zum 31. März 2021 | Sektorale Verteilung



Assets unter Management zum 31. März 2021 | Geografische Verteilung

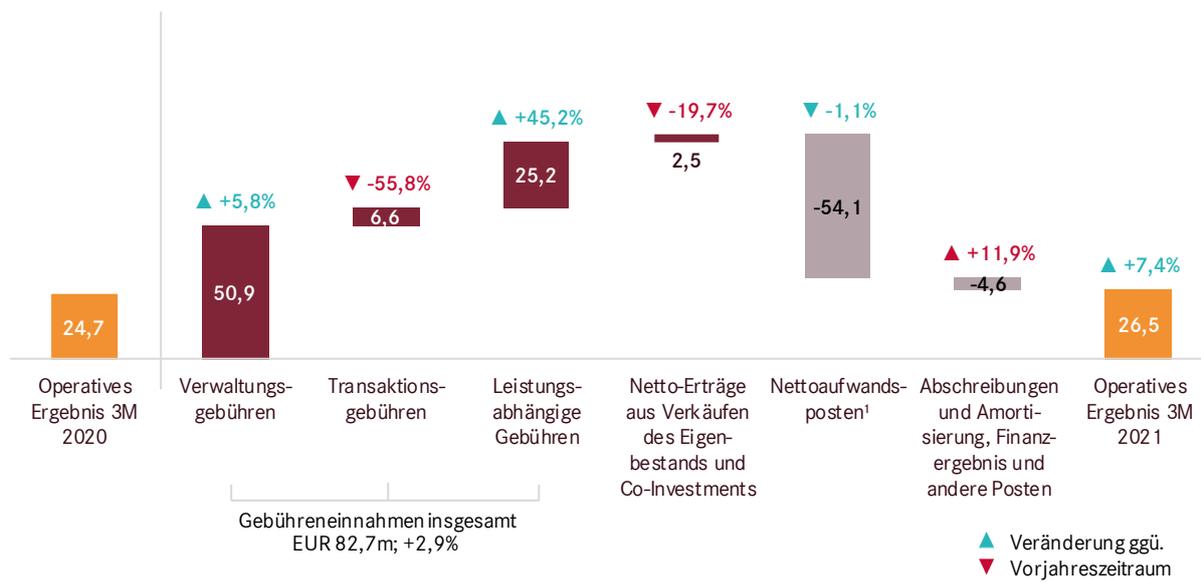


#### AUM

- ◆ AUM stiegen auf 47,2 Mrd. EUR in 3M 2021 im Vergleich zu 47,0 Mrd. EUR zum Jahresende 2020.
- ◆ 27,9 Mrd. EUR (59,1%) der AUM entfallen auf Deutschland und 19,3 Mrd. EUR (40,9%) auf Vermögenswerte außerhalb Deutschlands.

## Operatives Ergebnis

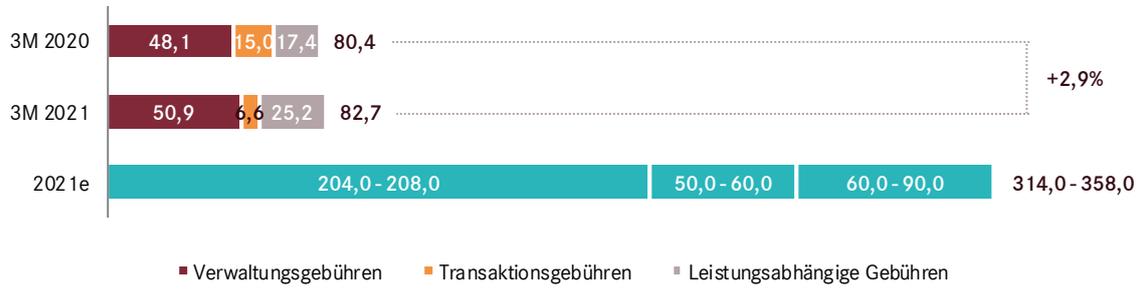
### Zusammensetzung des operativen Ergebnisses (Mio. EUR)



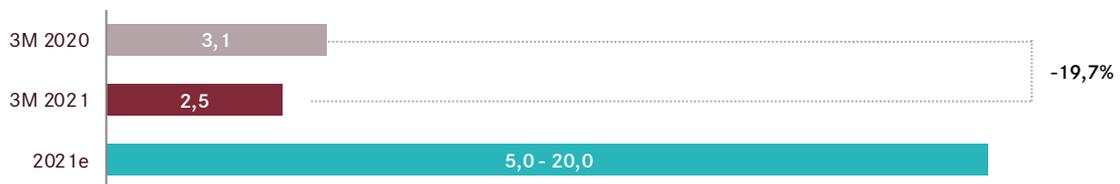
<sup>1</sup> Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 0,5 Mio. EUR; exklusive 1,7 Mio. EUR nicht aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in zukünftige Technologien

- ◆ **Verwaltungsgebühren** sind um +5,8% auf 50,9 Mio. EUR aufgrund des Wachstums der AUM gestiegen (erstes Quartal 2020: 48,1 Mio. EUR).
- ◆ **Transaktionsgebühren** sanken auf 6,6 Mio. EUR (-55,8%) nach einem herausragend starken ersten Quartal 2020, das durch nachlaufende Effekte aus 2019 positiv beeinflusst wurde (erstes Quartal 2020: 15,0 Mio. EUR).
- ◆ **Starke leistungsabhängige Gebühren** in Höhe von 25,2 Mio. EUR (+45,2%) durch die Umsetzung erfolgreicher Investmentstrategien für Kunden (erstes Quartal 2020: 17,4 Mio. EUR).
- ◆ **Gebühreneinnahmen insgesamt** stiegen um +2,9% auf 82,7 Mio. EUR (erstes Quartal 2020: 80,4 Mio. EUR).
- ◆ **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** belaufen sich auf 2,5 Mio. EUR (erstes Quartal 2020: 3,1 Mio. EUR). **Principal Investments** tragen 1,3 Mio. EUR (erstes Quartal 2020: 2,2 Mio. EUR) bei und **Erlöse aus Co-Investments** 1,2 Mio. EUR (erstes Quartal 2020: 0,9 Mio. EUR).
- ◆ **Nettoaufwandsposten** um -1,1% auf 54,1 Mio. EUR gesunken, hauptsächlich aufgrund geringerer Reise- und Personalbeschaffungskosten (erstes Quartals 2020: 54,7 Mio. EUR). Die Kostensenkung entspricht vollständig den Zielen für das Geschäftsjahr 2021.
- ◆ **Abschreibungen und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten** stiegen um 11,9% auf -4,6 Mio. EUR hauptsächlich aufgrund des geringeren Währungsergebnisses (erstes Quartal 2020: -4,1 Mio. EUR).
- ◆ **Operatives Ergebnis** von 26,5 Mio. EUR um 7,4% höher als im ersten Quartal 2020 mit 24,7 Mio. EUR.

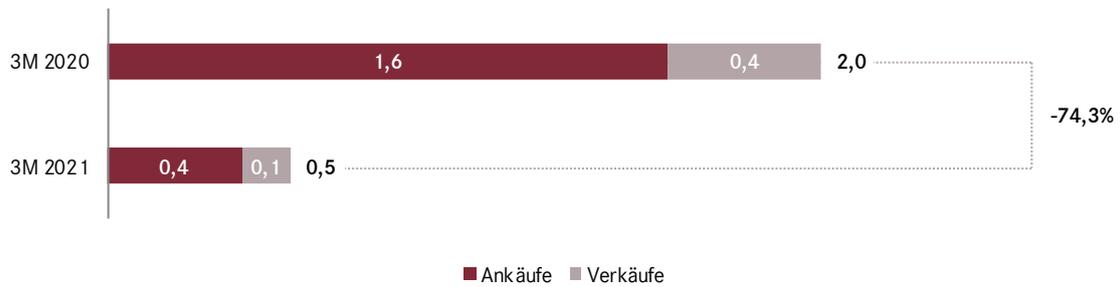
Gebühreneinnahmen insgesamt (Mio. EUR)



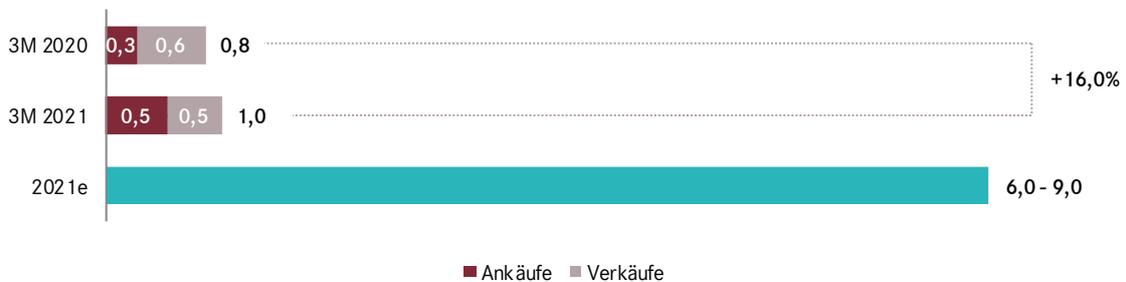
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments (Mio. EUR)



Transaktionsvolumen auf Basis abgeschlossener Transaktionen (Mrd. EUR)

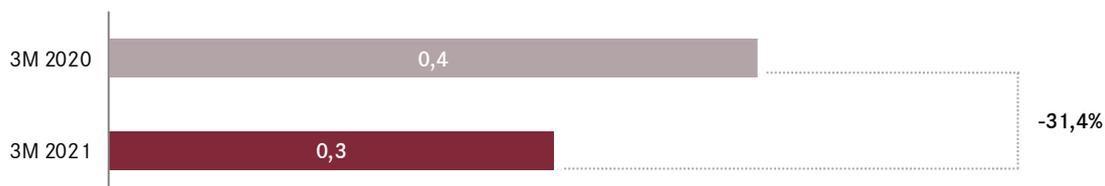


Transaktionsvolumen auf Basis unterzeichneter Transaktionen (Mrd. EUR)



- ◆ Aufgrund der starken Plattform der PATRIZIA konnten auch während der Covid-19 Pandemie **erfolgreiche Transaktionen** für nationale und internationale Kunden durchgeführt werden. Die unterzeichneten Transaktionen sind im ersten Quartal 2021 um 16,0% auf 1,0 Mrd. EUR gestiegen. PATRIZIA verfügt über eine gut gefüllte Pipeline und ist auf Kurs die Prognose für das Geschäftsjahr 2021 von 6,0 – 9,0 Mrd. EUR zu erreichen.

#### Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)



Für verschiedene nationale und internationale Real-Asset-Investitionen wurde **neues Eigenkapital** i.H.v. 0,3 Mrd. EUR bei institutionellen und (semi-)professionellen Investoren eingeworben (3M 2020: 0,4 Mrd. EUR).

## Cost Coverage Ratio

- ◆ Nach 3M 2021 verbesserte sich die Cost Coverage Ratio weiter auf 117,7% (3M 2020: 115,9%)
- ◆ Die CCR ist eine Profitabilitätskennzahl auf Basis von marktunabhängigen, wiederkehrenden Gebühreneinnahmen. Die wiederkehrenden Gebühreneinnahmen (Cost Coverage Income) berechnen sich aus den Verwaltungsgebühren eines laufenden Geschäftsjahres und 25% der durchschnittlichen Transaktionsgebühren der letzten fünf Geschäftsjahre (mindestens jedoch 14,1 Mio. EUR). Diese Gebühreneinnahmen werden in das Verhältnis zu den wiederkehrenden Kosten (Cost Coverage Expenses), der Summe aus Personalkosten (ohne Berücksichtigung variabler Vergütungskomponenten) und Nettoaufwandsposten (ohne Berücksichtigung von außerordentlichen Aufwendungen z.B. aus M&A Transaktionen oder aufwandswirksame Investitionen in die Zukunft) gestellt.
- ◆ 2021e: PATRIZIA erwartet, dass die Cost Coverage Ratio im GJ 2021 im Vergleich zum GJ 2020 stabil bleibt oder leicht ansteigt.

## 4 Kapitalallokation

PATRIZIA Kapitalallokation zum 31.03.2021

	Assets under Management Mio. EUR	Investmentkapital (Fair Value) Mio. EUR	Investmentkapital (Anschaffungskosten) Mio. EUR	Beteiligung in %
<b>Drittgeschäft</b>	<b>41.153,2</b>	<b>0,0</b>		
<b>Co-Investments</b>	<b>6.078,0</b>	<b>511,8</b>	<b>88,3</b>	
<b>Wohnen</b>	<b>5.515,8</b>	<b>496,7</b>	<b>76,0</b>	
Dawonia GmbH	4.928,1	163,4 <sup>1</sup>	51,7	5,1
Dawonia Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren		309,0 <sup>1</sup>	0,0	0,1
WohnModul I SICAV-FIS	587,7	24,2	24,2	10,1
Sonstige		0,1	0,1	0,0
<b>Gewerbe Deutschland</b>	<b>559,9</b>	<b>11,7</b>	<b>8,6</b>	
Alliance	231,8	5,6 <sup>1</sup>	5,1	5,1
Seneca	159,1	3,6 <sup>1</sup>	1,8	5,1
PATRoffice		0,3 <sup>1</sup>	0,2	6,3
TRIUVA/IVG Logistik	169,1	1,1 <sup>1</sup>	0,8	2,1
TRIUVA/IVG Gewerbe		1,2 <sup>1</sup>	0,7	11,0
<b>Gewerbe Ausland</b>	<b>2,3</b>	<b>3,3</b>	<b>3,7</b>	
Citruz Holding LP (UK)	2,3	0,0 <sup>1</sup>	0,4	10,0
First Street Development LTD (UK)		3,3	3,3	10,0
<b>Principal Investments</b>	<b>15,9</b>	<b>21,8</b>		
<b>Sonstige Bilanzpositionen</b>		<b>391,7</b> <sup>2</sup>		
<b>Gebundenes Investmentkapital</b>	<b>47.247,1</b>	<b>925,2</b>		
Verfügbare Liquidität		634,8		
<b>Gesamtes Investmentkapital</b>	<b>47.247,1</b>	<b>1.560,0</b>		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)		300,0		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)		1.260,0		

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

<sup>2</sup> Inklusive Geschäfts- und Firmenwert sowie Fondsverwalterverträgen (enthalten in „sonstige immaterielle Vermögenswerte“)

## 5 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Tsd. EUR	3M 2021	3M 2020
Umsatzerlöse	58.835	66.586
Bestandsveränderungen	1.717	-1.545
Sonstige betriebliche Erträge	526	2.057
<b>Gesamtleistung</b>	<b>61.079</b>	<b>67.099</b>
Materialaufwand	-516	-702
Aufwand für bezogene Leistungen	-5.051	-5.115
Personalaufwand	-34.417	-34.101
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.594	-17.322
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	177	-38
Ergebnis aus Beteiligungen	25.133	19.805
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	353	0
<b>EBITDAR</b>	<b>32.164</b>	<b>29.625</b>
Erträge aus Reorganisation	1	0
Reorganisationsaufwand	-415	0
<b>EBITDA</b>	<b>31.750</b>	<b>29.625</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-8.211	-8.787
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>23.539</b>	<b>20.837</b>
Finanzerträge	531	554
Finanzaufwendungen	-1.480	-1.667
Währungsergebnis	-499	566
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>22.090</b>	<b>20.291</b>
Ertragsteuern	-7.263	-9.028
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>14.827</b>	<b>11.263</b>
Davon entfallen auf gesellschafter des Mutterunternehmens	14.319	10.475
Davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	508	788
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,16	0,12
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,16	/

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

- ◆ Die **Gesamtleistung** verringerte sich im ersten Quartal 2021 um -9,0% auf 61,1 Mio. EUR aufgrund niedrigerer Transaktionsgebühren und geringerer Erträge aus dem strategischen Verkauf von Principal Investments.
- ◆ Im ersten Quartal 2021 wirkte sich eine Wertaufholung für ein Principal Investment positiv auf die **Bestandsveränderungen** aus.
- ◆ Der **Aufwand für bezogene Leistungen** umfasst insbesondere den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds, für die die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. In dieser Position werden zudem Transaktionskosten ausgewiesen, die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiterbelastet werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sanken die Aufwendungen für bezogene Leistungen im ersten Quartal 2021 um -1,3% von 5,1 Mio. EUR auf 5,1 Mio. EUR.
- ◆ Das erste Quartal 2021 verzeichnete einen stabilen **Personalaufwand** in Höhe von 34,4 Mio. EUR (erstes Quartal 2020: 34,1 Mio. EUR; +0,9%). Dies ist trotz einer höheren Anzahl von Vollzeitbeschäftigten nur ein leichter Anstieg des Personalaufwands (888 FTE zum 31.03.2021 gegenüber 843 FTE zum 31.03.2020).
- ◆ Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** verringerten sich im ersten Quartal 2021 von 17,3 Mio. EUR auf 14,6 Mio. EUR (-15,8%) hauptsächlich aufgrund geringerer Reise- und Personalbeschaffungskosten.
- ◆ Das **Ergebnis aus Beteiligungen** erhöhte sich aufgrund höherer leistungsabhängiger Gebühren aus dem Co-Investment Dawonia um +26,9% im ersten Quartal 2021 auf 25,1 Mio. EUR (erstes Quartal 2020: 19,8 Mio. EUR).
- ◆ Das **EBITDA** stieg im Jahresvergleich um +7,2% von 29,6 Mio. EUR auf 31,8 Mio. EUR.
- ◆ Das **Währungsergebnis** veränderte sich hauptsächlich aufgrund des schwankenden GBP-Kurses.
- ◆ Die **Ertragssteuern** verringerten sich im Vergleich zum Vorjahr um -19,5% auf 7,3 Mio. EUR (erstes Quartal 2020: 9,0 Mio. EUR).
- ◆ Der **Periodenüberschuss** stieg im ersten Quartal 2021 stark um +31,6% von 11,3 Mio. EUR auf 14,8 Mio. EUR hauptsächlich aufgrund konstanter Kostenkontrolle.

## 6 Gesamtergebnisrechnung

Tsd. EUR	3M 2021	3M 2020
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>14.827</b>	<b>11.263</b>
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis		
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	8.470	-7.676
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne Umgliederung in das Periodenergebnis		
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	140	1.042
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>8.609</b>	<b>-6.634</b>
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>23.436</b>	<b>4.628</b>
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	22.785	3.898
Davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	652	729

## 7 Herleitung operatives Ergebnis

### Herleitung operatives Ergebnis

Tsd. EUR	3M 2021	3M 2020	Veränderung
<b>EBITDA</b>	<b>31.750</b>	<b>29.625</b>	<b>7,2%</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-8.211	-8.787	-6,6%
<b>EBIT</b>	<b>23.539</b>	<b>20.837</b>	<b>13,0%</b>
Finanzerträge/-aufwendungen	-950	-1.113	-14,6%
Währungsergebnis	-499	566	-188,2%
<b>EBT</b>	<b>22.090</b>	<b>20.291</b>	<b>8,9%</b>
Abschreibung auf Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen	4.018	4.952	-18,9%
Reorganisationsergebnis	414	0	/
Zahlungsunwirksame Währungseffekte	-1.691	-2.302	-26,5%
Investitionen in die Zukunft	1.654	1.716	-3,6%
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>26.485</b>	<b>24.656</b>	<b>7,4%</b>

<sup>1</sup> Insbesondere Fondsverwalterverträge, die im Zuge der Akquisitionen der letzten Jahre übergegangen sind.

- ◆ Das **Währungsergebnis** veränderte sich hauptsächlich aufgrund des schwankenden GBP-Kurses.
- ◆ Die **Abschreibung auf Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen** reduzierte sich im ersten Quartal 2021 um -18,9% von 5,0 Mio. EUR auf 4,0 Mio. EUR. Die niedrigere Abschreibungsbasis ist auf auslaufende Fondsverwaltungsverträge und früher als geplante Veräußerungen im Auftrag von Kunden im Vorjahreszeitraum zurückzuführen.
- ◆ **Investitionen in die Zukunft** beziehen sich unter anderem auf Implementierungskosten für neue Technologien. PATRIZIA erwartet durch die daraus entstehenden Effizienzen eine Amortisierung der Kosten in den nächsten Jahren.

## 8 Konzernbilanz

### Aktiva

Tsd. EUR	31.03.2021	31.12.2020
<b>A. Langfristiges Vermögen</b>		
Geschäfts- und Firmenwert	215.563	212.353
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	103.152	106.137
Software	15.823	16.603
Nutzungsrechte	37.647	25.906
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.838	1.838
Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.020	7.305
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	32.743	32.357
Beteiligungen	576.424	574.561
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	35.334	34.927
Latente Steuern	26.661	21.031
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>1.053.205</b>	<b>1.033.018</b>
<b>B. Kurzfristiges Vermögen</b>		
Vorräte	19.940	14.647
Wertpapiere	20.557	11
Kurzfristige Steueransprüche	26.075	26.554
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	393.297	392.399
Bankguthaben und Kassenbestand	466.339	495.454
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>926.208</b>	<b>929.065</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.979.413</b>	<b>1.962.083</b>

- ◆ **Sonstige immaterielle Vermögenswerte** verringerten sich aufgrund der laufenden Abschreibungen von Fondsmanagementverträgen um -2,8% von 106,1 Mio. EUR auf 103,2 Mio. EUR im ersten Quartal 2021.
- ◆ **Nutzungsrechte** stiegen aufgrund von Mietvertragsverlängerungen.
- ◆ **Beteiligung an at-equity bilanzierten Unternehmen** erhöhten sich um +1,2% von 32,4 Mio. EUR auf 32,7 Mio. EUR im ersten Quartal 2021 aufgrund von at-equity Bewertungen innerhalb des PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS.
- ◆ **Vorräte** stiegen im ersten Quartal 2021 um 36,1% von 14,6 Mio. EUR auf 19,9 Mio. EUR aufgrund einer Wertaufholung für ein Principal Investment.
- ◆ **Bankguthaben und Kassenbestand** reduzierten sich im ersten Quartal 2021 um -5,9% von 495,5 Mio. EUR auf 466,3 Mio. EUR, hauptsächlich aufgrund der Investition in kurzfristige Einlagen und Wertpapiere.

**Passiva**

Tsd. EUR	31.03.2021	31.12.2020
<b>A. Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	89.683	89.683
Kapitalrücklage	129.751	129.751
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	382	-7.944
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	-5.457	-5.457
Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9	130.335	130.196
Konzernbilanzgewinn	914.826	900.507
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	32.643	32.265
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1.292.668</b>	<b>1.269.505</b>
<b>B. Schulden</b>		
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Latente Steuerschulden	120.071	115.484
Pensionsverpflichtungen	29.396	29.579
Schuldscheindarlehen	234.000	234.000
Langfristige Verbindlichkeiten	17.785	22.340
Leasingverbindlichkeiten	29.089	17.811
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>430.341</b>	<b>419.214</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>		
Kurzfristige Bankdarlehen	39.950	43.200
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	66.000	66.000
Sonstige Rückstellungen	9.123	9.109
Kurzfristige Verbindlichkeiten	92.077	105.858
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	8.838	8.387
Steuerschulden	40.415	40.809
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>256.404</b>	<b>273.363</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.979.413</b>	<b>1.962.083</b>

- ◆ Die Bilanzsumme des Konzerns blieb konstant bei 2,0 Mrd. EUR zum 31. März 2021.
- ◆ Das Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter) blieb stabil bei 1,3 Mrd. EUR zum 31. März 2021.

**Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte**

Tsd. EUR	31.03.2021	31.12.2020	Veränderung
Vorräte	19.940	14.647	36,1%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.838	1.838	0,0%
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>21.779</b>	<b>16.485</b>	<b>32,1%</b>

- ◆ **Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte:** Das Immobilienvermögen der PATRIZIA erhöhte sich im Berichtszeitraum um 32,1% von 16,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020 auf 21,8 Mio. EUR zum 31. März 2021. Im ersten Quartal 2021 wirkte sich eine Wertaufholung für ein Principal Investment positiv auf die Vorräte aus. Des Weiteren werden in dieser Position jene Immobilien ausgewiesen, die als späteres Fondsprodukt für private und (semi-) professionelle Investoren nur temporär gehalten werden. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien blieben strategiekonform auf einem sehr niedrigen Niveau von 1,8 Mio. EUR zum 31. März 2021.

**Finanzverbindlichkeiten**

Tsd. EUR	31.03.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	234.000	234.000	0,0%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	66.000	66.000	0,0%
Kurzfristige Bankdarlehen	39.950	43.200	-7,5%
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>339.950</b>	<b>343.200</b>	<b>-0,9%</b>

- ◆ Die **Finanzverbindlichkeiten des Konzerns** reduzierten sich von 343,2 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020 auf 340,0 Mio. EUR zum 31. März 2021. Das im Jahr 2017 aufgenommene Schuldscheindarlehen in Höhe von 300,0 Mio. EUR verteilt sich auf Tranchen von fünf, sieben und zehn Jahren und ist zum Teil variabel verzinst. Dieses Schuldscheindarlehen wird zum Teil unter den langfristigen Schuldscheindarlehen (234,0 Mio. EUR) und zum Teil unter den kurzfristigen Schuldscheindarlehen (66,0 Mio. EUR) bilanziert. Bei den kurzfristigen Bankdarlehen in Höhe von 40,0 Mio. EUR handelt es sich um eine vorübergehende Zwischenfinanzierung für einen der von PATRIZIA verwalteten Fonds.

**Verfügbare Liquidität**

Tsd. EUR	31.03.2021	31.12.2020
Bankguthaben und Kassenbestand	466.339	495.454
Termingelder	200.816	180.797
<b>Liquidität</b>	<b>667.156</b>	<b>676.251</b>
Regulatorische Reserve KVGs	-32.417	-31.229
Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	67	-15
<b>Verfügbare Liquidität</b>	<b>634.806</b>	<b>645.007</b>

- ◆ PATRIZIA besitzt zum 31. März 2021 eine **verfügbare Liquidität** von 634,8 Mio. EUR im Vergleich zu 645,0 Mio. EUR zum Jahresende 2020.

## 9 Prognose für das Geschäftsjahr 2021

	Prognose GJ 2021
Assets under Management (organisches Wachstum)	Wachstum zwischen 3,0 - 6,0 Mrd. EUR
Operatives Ergebnis	Zwischen 100,0 - 145,0 Mio. EUR
Cost Coverage Ratio (CCR)	Stabil bis leicht steigend

Nach dem ersten Quartal 2021 ist das Unternehmen weiterhin optimistisch und erwartet erneut, Marktchancen für seine institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren in Form von attraktiven Immobilienfondsprodukten erfolgreich nutzen zu können. Auf dieser Basis erwartet PATRIZIA eine erneut starke Transaktionsleistung und einen Anstieg der Assets under Management, wobei die Gebühreneinnahmen aus dem Investment Management weiter steigen und sich dadurch stabilisieren sollen. Die Prognose für das Geschäftsjahr 2021 hat sich damit seit der Veröffentlichung im Geschäftsbericht 2020 nicht verändert.

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

PATRIZIA erwartet in 2021 ein **operative Ergebnis** in Höhe von 100,0 -145,0 Mio. EUR.

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

PATRIZIA erwartet **Verwaltungsgebühren** für Asset- und Portfolio Management Dienstleistungen in Höhe von 204,0 bis 208,0 Mio. EUR. Die Gesellschaft erwartet hierbei, dass sich ein Großteil des Nettowachstums der AUM durch Abschluss der Transaktionen erst im zweiten Halbjahr 2021 positiv auf die Verwaltungsgebühren auswirken wird.

Die Gesellschaft verfügt über eine gut gefüllte Transaktionspipeline für den Rest des Jahres und prognostiziert **Transaktionsgebühren** zwischen 50,0 - 60,0 Mio. EUR basierend auf einem vereinbarten („signed“) Transaktionsvolumen zwischen 6,0 - 9,0 Mrd. EUR.

Einnahmen aus **leistungsabhängigen Gebühren** werden bestimmt durch erwirtschaftete Renditen, die vereinbarte Zielrenditen übersteigen. Diese resultieren insbesondere aus der Realisierung von wertsteigernden Maßnahmen. PATRIZIA erwartet für das Jahr 2021 die Realisierung von leistungsabhängigen Gebühren in einer Bandbreite von 60,0 - 90,0 Mio. EUR.

Die **Gebühreneinnahmen insgesamt** werden sich voraussichtlich auf 314,0 - 358,0 Mio. EUR belaufen.

Die **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestandes und aus Co-Investments** werden im Geschäftsjahr 2021 zwischen 5,0 - 20,0 Mio. EUR liegen.

**Nettoaufwandsposten**, vor allem bestehend aus Personal- und Sachkosten, werden in einer Bandbreite zwischen 209,0 - 223,0 Mio. EUR prognostiziert.

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

Im Laufe des Jahres wird einhergehend mit der operativen Entwicklung diese Prognose konkretisiert.

# 10 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

## der PATRIZIA AG (Konzern)

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im zusammengefassten Lagebericht für die Gesellschaft und den Konzern der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Augsburg, den 11. Mai 2021

Der Vorstand



**Wolfgang Egger**  
Vorstandsvorsitzender,  
CEO



**Thomas Wels**  
Mitglied des Vorstands,  
Co-CEO



**Alexander Betz**  
Mitglied des Vorstands,  
CDO



**Karim Bohn**  
Mitglied des Vorstands,  
CFO



**Dr. Manuel Käsbauer**  
Mitglied des Vorstands,  
CTIO



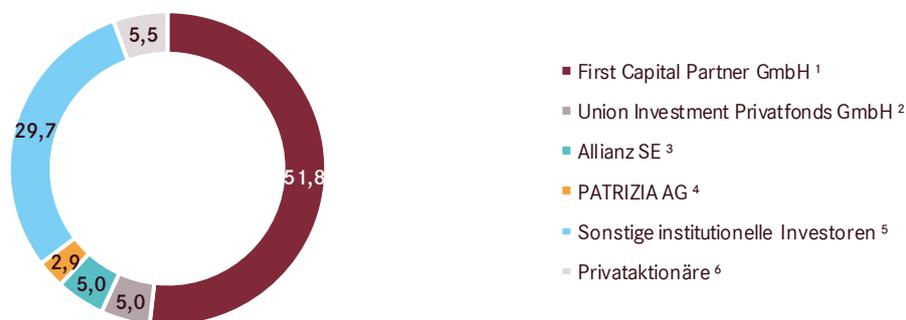
**Anne Kavanagh**  
Mitglied des Vorstands,  
CIO



**Simon Woolf**  
Mitglied des Vorstands,  
CHRO

# 11 Die PATRIZIA Aktie

PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 31. März 2021 | nach Aktionärsgruppen | Angabe in %



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

<sup>2</sup> Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 31. Oktober 2018

<sup>3</sup> Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 13. März 2020

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

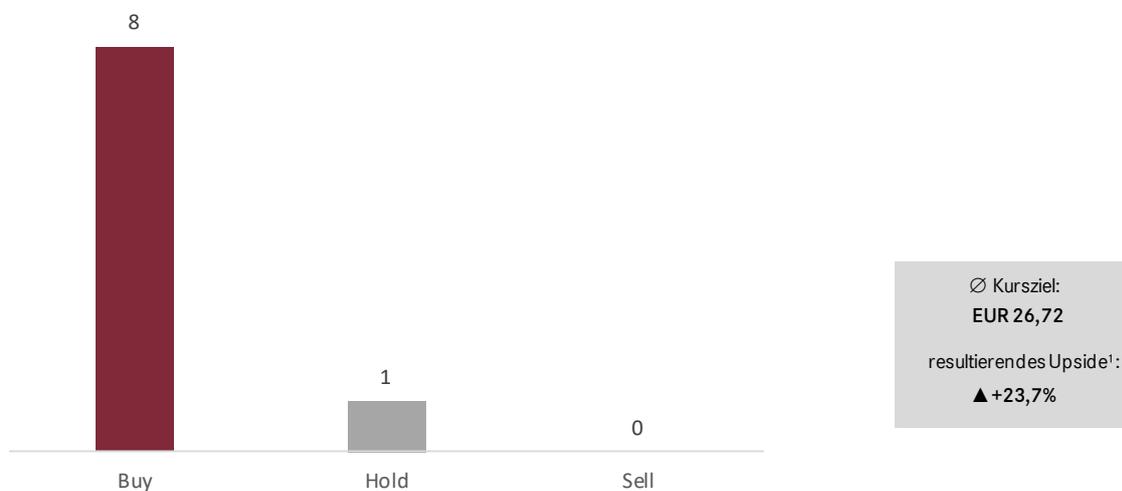
<sup>5</sup> Quelle: PATRIZIA Aktienregister

<sup>6</sup> Quelle: PATRIZIA Aktienregister

Kursentwicklung der Aktien der PATRIZIA AG | Stand: 31.03.2021



Analystenempfehlungen | Stand: 31.03.2021



<sup>1</sup> Basierend auf einem Schlusskurs von 21,97 EUR

## Eigene Aktien

Die Anzahl der eigenen Aktien beläuft sich zum 31. März 2021 auf 2.668.545 Stück mit einem Gesamtwert von 49.626.365 EUR.

### Ergebnis je Aktie

Tsd. EUR	3M 2021 bereinigt <sup>1</sup>	3M 2020 bereinigt <sup>1</sup>	3M 2021	3M 2020
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	14.733	10.475	14.319	10.475
Anzahl Aktien <sup>2</sup>	89.682.931	90.634.631	89.682.931	90.634.631
Gewichtete Aktienanzahl unverwässert <sup>2</sup>	90.113.827	90.917.964	90.113.827	90.917.964
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR</b>	<b>0,16</b>	<b>0,12</b>	<b>0,16</b>	<b>0,12</b>
Gewichtete Aktienanzahl verwässert <sup>3</sup>	90.368.023	/	90.368.023	/
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR<sup>4</sup></b>	<b>0,16</b>	<b>/</b>	<b>0,16</b>	<b>/</b>

<sup>1</sup> Bereinigt = ohne Reorganisationsergebnis

<sup>2</sup> Ausstehend nach Aktienrückkauf

<sup>3</sup> Aktienbasierte Vergütung

<sup>4</sup> Sofern durch neue Aktien bedient

# 12 Anhang

## Nachtragsbericht

Keine Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums.

### Umsatzerlöse und Ertragslage

Tsd. EUR	3M 2021	3M 2020	Veränderung
Umsatzerlöse	58.835	66.586	-11,6%
Gesamtleistung	61.079	67.099	-9,0%
EBITDA	31.750	29.625	7,2%
EBIT	23.539	20.837	13,0%
EBT	22.090	20.291	8,9%
Periodenüberschuss	14.827	11.263	31,6%
Operatives Ergebnis <sup>1</sup>	26.485	24.656	7,4%

<sup>1</sup> Siehe Kapitel 7 für die Herleitung des operativen Ergebnisses

### Vermögens- und Kapitalstruktur

Tsd. EUR	31.03.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.053.205	1.033.018	2,0%
Kurzfristiges Vermögen	926.208	929.065	-0,3%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.260.025	1.237.240	1,8%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	63,7%	63,1%	0,6 PP
Langfristige Schulden	430.341	419.214	2,7%
Kurzfristige Schulden	256.404	273.363	-6,2%
Bilanzsumme	1.979.413	1.962.083	0,9%

### PATRIZIA Aktie

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 31.03.2021	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 31.03.2021 <sup>1</sup>	89.682.931 Stück
Höchstkurs in 3M 2021 <sup>2</sup>	26,55 EUR
Tiefstkurs in 3M 2021 <sup>2</sup>	21,15 EUR
Schlusskurs vom 31.03.2021 <sup>2</sup>	21,97 EUR
Kursentwicklung 3M 2021 <sup>2</sup>	-16,3%
Marktkapitalisierung zum 31.03.2021	2,0 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 3M 2021 <sup>3</sup>	42.291 Stück
Indizes	SDAX, MSCI World Small Cap Index and others (CDAX, Classic All Share, DAX International Mid 100, DAXplus FAMILY 30, DAXsector Financial Services, DAXsubsector Real Estate, DIMAX, Prime All Share, S&P Global BMI)

<sup>1</sup> Aufgrund von Aktienrückkäufen im Geschäftsjahr 2017 und 2020 sind weniger Aktien im Umlauf als ausgegeben wurden

<sup>2</sup> Xetra-Schlusskurse

<sup>3</sup> Alle deutschen Börsenplätze

## Eigenkapitalveränderungsrechnung (I)

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungsumrechnungsdifferenz	Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19
<b>Stand 01.01.2020</b>	<b>91.060</b>	<b>155.222</b>	<b>505</b>	<b>-4.818</b>	<b>-3.459</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-7.566	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-7.566</b>	<b>0</b>
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-	0	0	0	0	0
Aktienrückkauf	-425	-7.662	0	0	0
<b>Stand 31.03.2020</b>	<b>90.635</b>	<b>147.561</b>	<b>505</b>	<b>-12.384</b>	<b>-3.459</b>
<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>89.683</b>	<b>129.751</b>	<b>505</b>	<b>-7.944</b>	<b>-5.457</b>
Periodenergebnis	0	0	0	0	0
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	8.326	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.326</b>	<b>0</b>
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-	0	0	0	0	0
kontrollierende Gesellschafter	0	0	0	0	0
<b>Stand 31.03.2021</b>	<b>89.683</b>	<b>129.751</b>	<b>505</b>	<b>382</b>	<b>-5.457</b>

## Eigenkapitalveränderungsrechnung (II)

Neubewertungs- rücklage gemäß IFRS 9	Konzern- bilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutter- unternehmens	Eigenkapital nicht- kontrollierender Gesellschafter	Summe	Tsd. EUR
78.721	889.160	1.206.391	30.359	1.236.750	Stand 01.01.2020
0	10.475	10.475	787	11.262	Periodenergebnis
989	0	-6.577	-57	-6.634	Sonstiges Ergebnis
989	10.475	3.898	729	4.628	Gesamtergebnis
0	0	0	-358	-358	Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-
0	0	-8.087	0	-8.087	Aktienrückkauf
79.710	899.636	1.202.203	30.731	1.232.934	Stand 31.03.2020
130.196	900.507	1.237.240	32.265	1.269.505	Stand 01.01.2021
0	14.319	14.319	508	14.827	Periodenergebnis
140	0	8.466	144	8.609	Sonstiges Ergebnis
140	14.319	22.785	652	23.436	Gesamtergebnis
0	0	0	-274	-274	Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht- kontrollierende Gesellschafter
130.335	914.826	1.260.025	32.643	1.292.668	Stand 31.03.2021

## Kapitalflussrechnung (I)

Tsd. EUR	3M 2021	3M 2020 <sup>1</sup>
Konzernjahresüberschuss	14.827	11.263
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	7.263	9.028
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	1.480	1.667
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-531	-554
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen	-25.133	-19.805
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-353	0
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	-1.691	-2.302
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	0	-5
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	8.211	8.787
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	1.336	2.280
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	16.015	14.798
Ein- und Auszahlungen aus temporär konsolidierten Investment-Objekten (Vorräte) und deren Finanzierung (Darlehen) im Namen von Kunden des Publikumsfondsgeschäfts	-263	0
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-21.869	-8.635
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	24.322	18.931
Gezahlte Zinsen	-201	-302
Erhaltene Zinsen	640	1.175
Ertragsteuerzahlungen	-8.298	-20.947
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>15.755</b>	<b>15.377</b>

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

## Kapitalflussrechnung (II)

Tsd. EUR	3M 2021	3M 2020 <sup>1</sup>
Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-1.355	-1.896
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	0	5
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-40.547	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	0	43.813
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-1.864	-568
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	487	508
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-10	-5
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	22.321
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-855	-1.923
Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen	5.500	911
Auszahlungen für sonstige Ausleihungen	0	-55.900
<b>Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit</b>	<b>-38.644</b>	<b>7.265</b>
Darlehensaufnahmen	0	101
Darlehensstilgungen	-5.750	-30
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-2.732	-2.546
Gezahlte Zinsen	-12	-62
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-kontrollierende Gesellschafter	-274	-609
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen	0	-9.000
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-8.768</b>	<b>-12.145</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-31.658	10.498
<b>Finanzmittelfonds zum 01.01.</b>	<b>495.454</b>	<b>449.084</b>
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	2.543	-1.812
<b>Finanzmittelfonds zum 31.03.</b>	<b>466.339</b>	<b>457.770</b>

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

**Umsatzerlöse**

Tsd. EUR	3M 2021	3M 2020	Veränderung
Erlöse aus Management Services	58.406	61.485	-5,0%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	-28	2.150	-101,3%
Mieterlöse	3	1.969	-99,8%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	160	365	-56,3%
Sonstige	294	617	-52,3%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>58.835</b>	<b>66.586</b>	<b>-11,6%</b>

**Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt**

Tsd. EUR	3M 2021	3M 2020	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen)	48.545	45.736	6,1%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen, ohne operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9))	3.244	791	309,9%
Transaktionsgebühren	6.617	14.958	-55,8%
<b>Erlöse aus Management Services</b>	<b>58.406</b>	<b>61.485</b>	<b>-5,0%</b>
Leistungsabhängige Gebühren (in Erträgen aus Beteiligungen)	21.969	16.571	32,6%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Erträgen aus Beteiligungen)	2.353	2.360	-0,3%
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>82.728</b>	<b>80.416</b>	<b>2,9%</b>

**Herleitung Gesamtleistung**

Tsd. EUR	3M 2021	3M 2020	Veränderung
Umsatzerlöse	58.835	66.586	-11,6%
Bestandsveränderungen	1.717	-1.545	-211,2%
Sonstige betriebliche Erträge	526	2.057	-74,4%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>61.079</b>	<b>67.099</b>	<b>-9,0%</b>

**Herleitung EBITDA**

Tsd. EUR	3M 2021	3M 2020	Veränderung
Gesamtleistung	61.079	67.099	-9,0%
Materialaufwand	-516	-702	-26,5%
Aufwand für bezogene Leistungen	-5.051	-5.115	-1,3%
Personalaufwand	-34.417	-34.101	0,9%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.594	-17.322	-15,8%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	177	-38	-560,3%
Ergebnis aus Beteiligungen	25.133	19.805	26,9%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	353	0	/
<b>EBITDAR</b>	<b>32.164</b>	<b>29.625</b>	<b>8,6%</b>
Reorganisationsergebnis	-414	0	/
<b>EBITDA</b>	<b>31.750</b>	<b>29.625</b>	<b>7,2%</b>

**Personalaufwand**

Tsd. EUR	3M 2021	3M 2020	Veränderung
Fixgehälter	20.762	18.412	12,8%
Variable Gehälter	8.705	8.412	3,5%
Sozialabgaben	5.128	4.918	4,3%
Vertriebsprovisionen	0	255	-100,0%
Effekt langfristige variable Vergütung <sup>1</sup>	-1.071	308	-447,5%
Sonstige	894	1.796	-50,2%
<b>Gesamt</b>	<b>34.417</b>	<b>34.101</b>	<b>0,9%</b>

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

**Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Tsd. EUR	3M 2021	3M 2020	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	3.269	3.462	-5,6%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	4.388	4.877	-10,0%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	926	598	54,8%
Sonstige Steuern	201	328	-38,8%
KFZ- und Reisekosten	781	1.318	-40,7%
Werbekosten	730	865	-15,6%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	1.149	1.832	-37,2%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	1.743	1.741	0,1%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	80	156	-48,8%
Kosten für Management Services	15	25	-40,7%
Freistellungen / Erstattungen	9	15	-39,0%
Spenden	3	3	0,0%
Sonstige	1.299	2.102	-38,2%
<b>Gesamt</b>	<b>14.594</b>	<b>17.322</b>	<b>-15,8%</b>

**Beteiligungsergebnis**

Tsd. EUR	3M 2021	3M 2020	Veränderung
Dawonia GmbH	25.128	19.736	27,3%
TRIUVA	0	65	-100,0%
Sonstige	5	3	47,5%
<b>Ergebnis aus Beteiligungen</b>	<b>25.133</b>	<b>19.805</b>	<b>26,9%</b>
<b>Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>353</b>	<b>0</b>	<b>/</b>
<b>Gesamt</b>	<b>25.486</b>	<b>19.805</b>	<b>28,7%</b>

**Herleitung Konzernjahresüberschuss**

Tsd. EUR	3M 2021	3M 2020	Veränderung
<b>EBITDA</b>	<b>31.750</b>	<b>29.625</b>	<b>7,2%</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-8.211	-8.787	-6,6%
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>23.539</b>	<b>20.837</b>	<b>13,0%</b>
Finanzerträge	531	554	-4,3%
Finanzaufwendungen	-1.480	-1.667	-11,2%
Währungsergebnis	-499	566	-188,2%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.449</b>	<b>-546</b>	<b>165,3%</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>22.090</b>	<b>20.291</b>	<b>8,9%</b>
Ertragsteuern	-7.263	-9.028	-19,5%
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>14.827</b>	<b>11.263</b>	<b>31,6%</b>

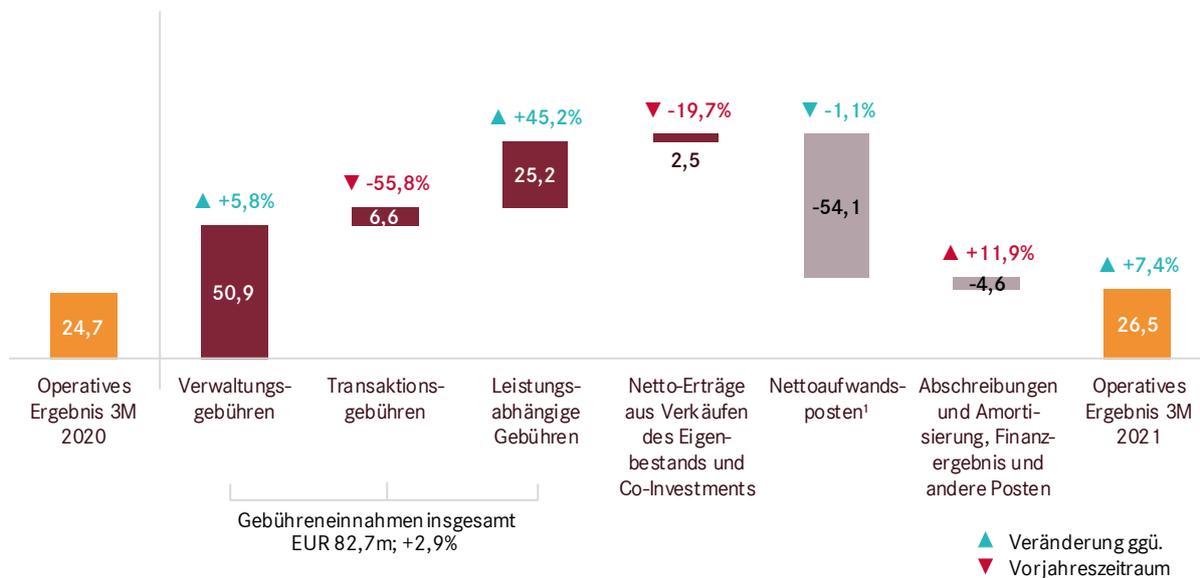
<sup>1</sup> Insbesondere Fondsverwalterverträge, die im Zuge der Akquisitionen der letzten Jahre übergegangen sind

## Detaillierte Herleitung der Key Performance Indicators (KPIs)

### Zusammensetzung des operativen Ergebnisses 3M 2021 (Mio. EUR)

Die folgende Sektion erklärt die Herleitung von individuellen Komponenten des operativen Ergebnisses zu deren zugehörigen Positionen insbesondere in der Gewinn- und Verlustrechnung (Rundungsdifferenzen können vorkommen).

#### Zusammensetzung des operativen Ergebnisses (Mio. EUR)



<sup>1</sup> Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 0,5 Mio. EUR; exklusive 1,7 Mio. EUR nicht aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in zukünftige Technologien

Die **Verwaltungsgebühren** in Höhe von 50,9 Mio. EUR lassen sich überwiegend aus der Position „Erlöse aus Management Services“ ableiten, die 48,5 Mio. EUR Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) enthält. Hinzu kommt der Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen für Dawonia in Höhe von 2,4 Mio. EUR, welcher in den „Erträgen aus Beteiligungen“ enthalten ist (siehe auch S. 25).

Die **Transaktionsgebühren** in Höhe von 6,6 Mio. EUR sind ebenfalls in den „Erlösen aus Management Services“ enthalten, wie der Übersicht zu den Gebühreneinnahmen auf Seite 25 zu entnehmen ist.

Ähnlich wie die Verwaltungsgebühren werden die **leistungsabhängigen Gebühren** in Höhe von 25,2 Mio. EUR teils aus den „Erlösen aus Management Services“ und teils aus den „Erträgen aus Beteiligungen“ abgeleitet. In den ersten drei Monaten 2021 war die Verteilung wie folgt (siehe auch S. 25): 3,2 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) und 22,0 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren, welche in den „Erträgen aus Beteiligungen“ enthalten sind, sowie 0,0 Mio. EUR aus operativen Erträgen aus Beteiligungen (IFRS 9).

Diese drei Arten von Gebühren ergeben die **Gebühreneinnahmen insgesamt** in Höhe von 82,7 Mio. EUR.

**Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** in Höhe von 2,5 Mio. EUR setzen sich aus folgenden Positionen zusammen: „Verkaufserlöse aus Principal Investments“ von 0,0 Mio. EUR (S. 25) ergänzt um „Bestandsveränderungen“ von 1,7 Mio. EUR und „Materialaufwand“ von -0,5 Mio. EUR (S. 9); darüber hinaus fließen „Mieterlöse“ von 0,0 Mio. EUR sowie „Umsatzerlöse aus Nebenkosten“ von 0,2 Mio. EUR (S. 25) in die Berechnung mit ein und bringen die Summe damit auf 1,3 Mio. EUR. Das Co-Investment-Ergebnis trägt weitere 1,2 Mio. EUR bei und entspricht inklusive des Ergebnisses aus at-equity bilanzierten Beteiligungen i.H.v. 0,4 Mio. EUR den verbleibenden „Erträgen aus Beteiligungen“ (S. 27).

In den **Nettoaufwandsposten** in Höhe von -54,1 Mio. EUR sind der „Personalaufwand“ in Höhe von -34,4 Mio. EUR sowie „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von -14,6 Mio. EUR enthalten (S. 9); darüber hinaus „Aufwand für bezogene Leistungen“ in Höhe von -5,1 Mio. EUR sowie „Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten“ in Höhe von 0,2 Mio. EUR (S. 9), sowie „Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen“ in Höhe von 0,0 Mio. EUR. Gegenläufige Ertragspositionen setzen sich aus „Sonstigen betrieblichen

Erträgen“ in Höhe von 0,5 Mio. EUR (S. 9), sonstigen Umsatzerlösen von 0,3 Mio. EUR und „Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen“ in Höhe von 0,0 Mio. EUR zusammen (S. 25). Zudem werden aus der Position „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen“ -2,7 Mio. EUR (S. 9) aus der Abschreibung der Nutzungsrechte aufwandserhöhend berücksichtigt, wohingegen nicht-aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in zukünftige Technologien in Höhe von 1,7 Mio. EUR ausgenommen werden.

**Abschreibungen und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten** in Höhe von -4,6 Mio. EUR beinhalten die „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen“ in Höhe von -8,2 Mio. EUR (S. 12) abzüglich von Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge von 4,0 Mio. EUR (S. 12), Abschreibungen auf Nutzungsrechte von 2,7 Mio. EUR und Abschreibungen auf Beteiligungen assoziierter Unternehmen von 0,0 Mio. EUR. „Finanzerträge“ von 0,5 Mio. EUR und „Finanzaufwendungen“ von -1,5 Mio. EUR (S. 27) fließen ebenfalls in diese Position mit ein. Schließlich wird auch das Währungsergebnis in Höhe von -0,5 Mio. EUR berücksichtigt und um „Aufwand/Ertrag aus zahlungsunwirksamen Währungseffekten“ in Höhe von -1,7 Mio. EUR (S. 12) adjustiert.

#### PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

Tsd. EUR	31.03.2021	31.12.2020	Veränderung
Bilanzsumme	1.979.413	1.962.083	0,9%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.260.025	1.237.240	1,8%
<b>Eigenkapitalquote</b>	<b>63,7%</b>	<b>63,1%</b>	<b>0,6 PP</b>
Bankguthaben und Kassenbestand	466.339	495.454	-5,9%
+ Termingelder	200.816	180.797	11,1%
- Bankdarlehen	-39.950	-43.200	-7,5%
- Schuldscheindarlehen	-300.000	-300.000	0,0%
= Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)	327.206	333.051	-1,8%
<b>Netto-Eigenkapitalquote<sup>1</sup></b>	<b>76,9%</b>	<b>76,4%</b>	<b>0,4 PP</b>

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

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Tsd. EUR	31.03.2021	31.12.2020	Veränderung
Vorräte	19.940	14.647	36,1%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.838	1.838	0,0%
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>21.779</b>	<b>16.485</b>	<b>32,1%</b>

#### Finanzverbindlichkeiten

Tsd. EUR	31.03.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	234.000	234.000	0,0%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	66.000	66.000	0,0%
Kurzfristige Bankdarlehen	39.950	43.200	-7,5%
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>339.950</b>	<b>343.200</b>	<b>-0,9%</b>

**Verfügbare Liquidität**

Tsd. EUR	31.03.2021	31.12.2020
Bankguthaben und Kassenbestand	466.339	495.454
Termingelder	200.816	180.797
<b>Liquidität</b>	<b>667.156</b>	<b>676.251</b>
Regulatorische Reserve KVGs	-32.417	-31.229
Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	67	-15
<b>Verfügbare Liquidität</b>	<b>634.806</b>	<b>645.007</b>

## Ansprechpartner Investor Relations und Finanzkalender



**KARIM BOHN**  
Member of the  
Management Board | CFO

PATRIZIA AG  
Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg  
Deutschland



**MARTIN PRAUM**  
Senior Managing Director  
Head of Investor Relations

T +49 821 50910-402  
F +49 821 50910-399  
M +49 151 19685445  
[investor.relations@patrizia.ag](mailto:investor.relations@patrizia.ag)



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

T +49 821 50910-403  
F +49 821 50910-399  
M +49 151 58339292  
[investor.relations@patrizia.ag](mailto:investor.relations@patrizia.ag)



**MAXIMILIAN GERBER**  
Senior Associate |  
Investor Relations

T +49 821 50910-351  
F +49 821 50910-399  
M +49 151 24506188  
[investor.relations@patrizia.ag](mailto:investor.relations@patrizia.ag)

### Bleiben Sie informiert auf [www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag)

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

### Finanzkalender 2021:

- ◆ **12. Mai:** Zwischenmitteilung über die ersten drei Monate 2021 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **5. August:** Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2021 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **14. Oktober:** Hauptversammlung, Augsburg (virtuell)
- ◆ **11. November:** Zwischenmitteilung über die ersten neun Monate 2021 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

### Disclaimer

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

11 Mai 2021, PATRIZIA AG