

A FORWARD- THINKING PARTNER

We invest responsibly to deliver real value



Inhalt

Konzernzwischenlagebericht	2
1 Wirtschaftsbericht.....	2
2 Entwicklung der Chancen und Risiken	17
3 Prognosebericht.....	17
Konzernabschluss	19
Bilanz.....	19
Gewinn- und Verlustrechnung	21
Gesamtergebnisrechnung	22
Kapitalflussrechnung.....	23
Eigenkapitalveränderungsrechnung	25
Konzernzwischenanhang	26
1 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung	26
2 Konsolidierungskreis.....	27
3 Geschäfts- und Firmenwert	28
4 Nutzungsrechte.....	28
5 Vorräte	29
6 Wertpapiere, Bankguthaben und Kassenbestand.....	29
7 Eigenkapital.....	30
8 Latente Steuern/Latente Steuerschulden	31
9 Finanzverbindlichkeiten.....	31
10 Langfristige Verbindlichkeiten.....	32
11 Leasingverbindlichkeiten.....	32
12 Steuerschulden	33
13 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden.....	34
14 Umsatzerlöse	38
15 Sonstige betriebliche Erträge.....	39
16 Aufwand für bezogene Leistungen	39
17 Personalaufwand.....	39
18 Sonstige betriebliche Aufwendungen	40
19 Ergebnis aus Beteiligungen	41
20 Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen.....	41
21 Reorganisationserträge/-aufwand	41
22 Zuschreibungen und Abschreibungen	42
23 Finanzergebnis	42
24 Ertragsteuern	43
25 Ergebnis je Aktie	43
26 Segmentberichterstattung	44
27 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung	47
28 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen	47
29 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	47
30 Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA AG	48
Die PATRIZIA Aktie	49
Finanzkalender und Kontakte	51

Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatzerlöse und Ertragslage

Tsd. EUR	H1 2021	H1 2020	Veränderung
Umsatzerlöse	140.185	148.153	-5,4%
Gesamtleistung	144.009	152.843	-5,8%
EBITDA	60.282	72.511	-16,9%
EBIT	42.952	54.752	-21,6%
EBT	39.574	46.075	-14,1%
Periodenüberschuss	26.613	33.723	-21,1%
Operatives Ergebnis ¹	57.441	74.061	-22,4%

¹ Für die Definition des operativen Ergebnisses wird auf Kapitel 1.3 verwiesen

Vermögens- und Kapitalstruktur

Tsd. EUR	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.062.828	1.033.018	2,9%
Kurzfristiges Vermögen	848.051	929.065	-8,7%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.276.328	1.237.240	3,2%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	66,8%	63,1%	3,7 PP
Langfristige Schulden	350.884	419.214	-16,3%
Kurzfristige Schulden	250.203	273.363	-8,5%
Bilanzsumme	1.910.878	1.962.083	-2,6%

PATRIZIA Aktie

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 30.06.2021	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 30.06.2021 ¹	89.348.162 Stück
Höchstkurs in 1. Halbjahr 2021 ²	26,55 EUR
Tiefstkurs in 1. Halbjahr 2021 ²	20,65 EUR
Schlusskurs vom 30.06.2021 ²	22,00 EUR
Kursentwicklung 1. Halbjahr 2021 ²	-16,2%
Marktkapitalisierung zum 30.06.2021	2,0 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 1. Halbjahr 2021 ³	44.559 Stück
Indizes	SDAX, MSCI World Small Cap Index and others (CDAX, Classic All Share, DAX International Mid 100, DAXplus FAMILY 30, DAXsector Financial Services, DAXsubsector Real Estate, DIMAX, Prime All Share, S&P Global BMI)

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

² Xetra Schlusskurse

³ Alle deutschen Börsenplätze

PP = Prozentpunkte

Konzernzwischenlagebericht

zum 30. Juni 2021 (1. Halbjahr 2021)

1 Wirtschaftsbericht

1.1 Geschäftsverlauf

Das erste Halbjahr 2021 verlief für PATRIZIA erneut positiv und die Finanzergebnisse belegen die Stabilität und die anhaltende Wachstumsdynamik der Gesellschaft. Das solide Wachstum der Assets under Management und der Managementgebühren sowie die stärkere Wachstumsdynamik bei unterzeichneten Transaktionen und eingeworbenem Eigenkapital bestätigen die erwartete Beschleunigung der Geschäftsaktivität auch für das zweite Halbjahr 2021.

Bestätigte Ergebnisprognose 2021

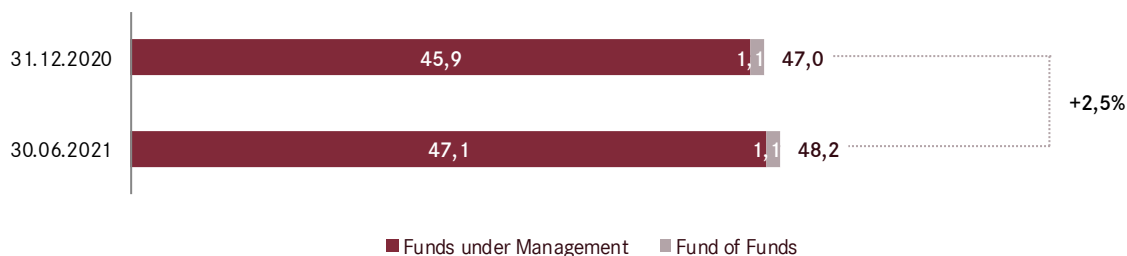
Nach den ersten sechs Monaten 2021 geht PATRIZIA unverändert von einem operativen Ergebnis zwischen 100,0 und 145,0 Mio. EUR und einem organischen Wachstum der Assets under Management zwischen 3,0 und 6,0 Mrd. EUR aus.

Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

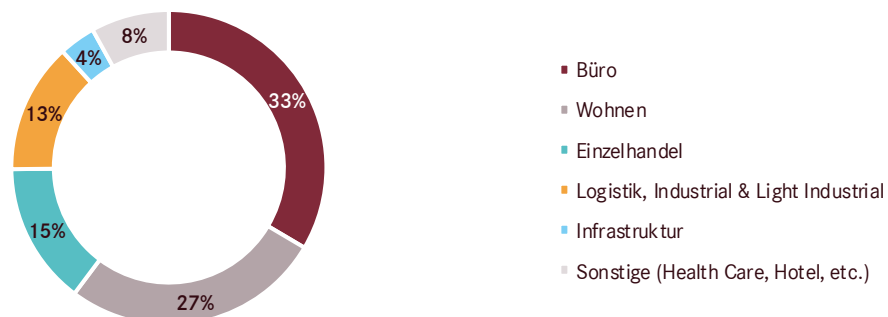
Assets under Management

Zum 30. Juni 2021 betreute PATRIZIA ein Real Asset Vermögen von 48,2 Mrd. EUR, nach 47,0 Mrd. EUR zum 31. Dezember 2020. Davon entfielen 28,9 Mrd. EUR auf Deutschland und 19,3 Mrd. EUR auf das Ausland. In Summe sind die Assets under Management im Berichtszeitraum um 1,2 Mrd. EUR bzw. 2,5% gestiegen und wurden hauptsächlich durch organisches Wachstum und Bewertungseffekte positiv beeinflusst.

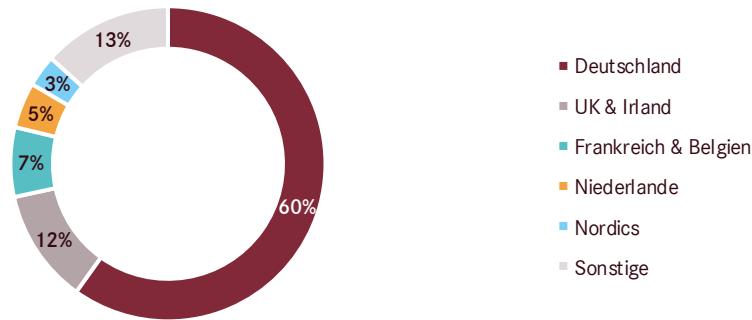
Assets unter Management (Mrd. EUR)



Assets under Management zum 30. Juni 2021 | Sektorale Verteilung



Assets under Management zum 30. Juni 2021 | Geografische Verteilung



Operatives Ergebnis

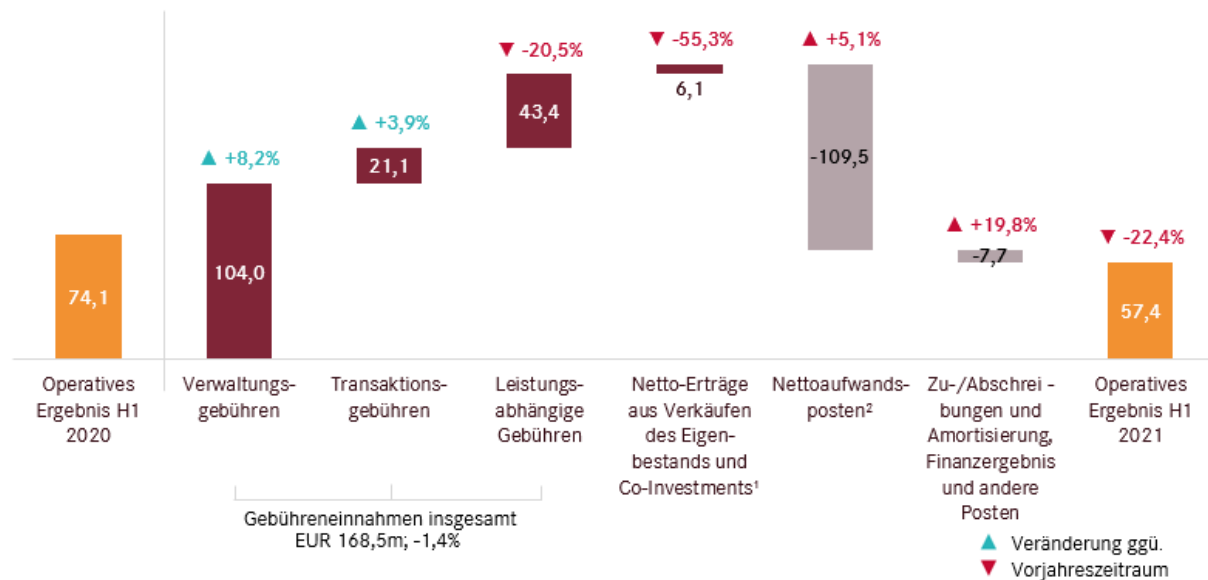
Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns. Sie berechnet sich aus dem EBT gemäß IFRS, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte wie beispielsweise die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nicht-realisierte Wechselkurs- und Derivateeffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsergebnis, sowie nicht aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in die Zukunft. Als Investitionen in die Zukunft werden projektbezogene (nicht aktivierungsfähige) Einmalaufwendungen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Digitalisierung und dem Einsatz neuer Technologien bezeichnet, die die operative Effizienz weiter steigern und verbessern sollen. Hierzu zählen zum Beispiel die Automatisierung von Prozessen und die Implementierung von Softwarelösungen (als „Software as a Service“) zur Datenverarbeitung- und -bereitstellung. Auch realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9), sonstiges Finanzergebnis und realisierte Wechselkurseffekte sind enthalten.

PATRIZIA konnte als führender Partner für globale Real Assets im ersten Halbjahr 2021 ein operatives Ergebnis von 57,4 Mio. EUR erzielen. Die Verwaltungsgebühren trugen 104,0 Mio. EUR bei und lagen damit 8,2% über der Vorjahresperiode (H1 2020: 96,1 Mio. EUR). PATRIZIA war erfolgreich für ihre globale Kundenbasis tätig und konnte die Transaktionsgebühren im Vorjahresvergleich um 3,9% auf 21,1 Mio. EUR steigern (H1 2020: 20,3 Mio. EUR). Die leistungsabhängigen Gebühren in Höhe von 43,4 Mio. EUR waren weiterhin ein zuverlässiger Bestandteil der Gebühreneinnahmen insgesamt, obwohl die Vorjahresperiode mit 54,6 Mio. EUR sehr stark war. Die überdurchschnittliche Investmentperformance, die PATRIZIA für ihre Kunden realisiert, sollte auch im zweiten Halbjahr 2021 zur Realisierung von leistungsabhängigen Gebühren führen.

Operatives Ergebnis – Zusammensetzung H1 2021

Eine detaillierte Überleitung der einzelnen Bestandteile des operativen Ergebnisses auf ihre jeweiligen Ausgangspositionen insbesondere innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung findet sich in Kapitel 1.3 des vorliegenden Berichts.

Zusammensetzung des operativen Ergebnisses (Mio. EUR)

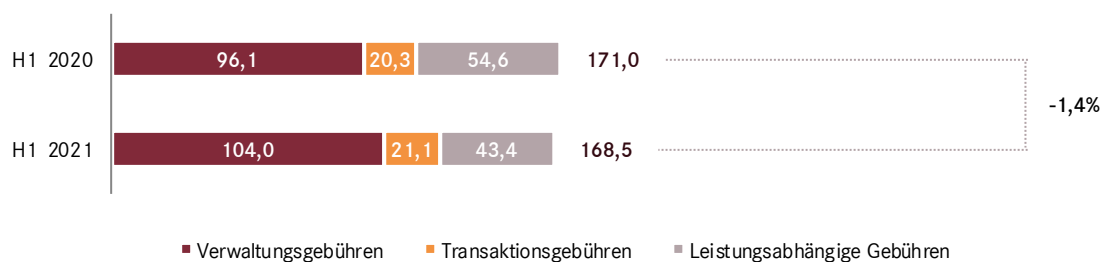


¹ Exklusive 0,6 Mio. EUR für Investitionen in die Zukunft

² Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 2,0 Mio. EUR; exklusive 5,3 Mio. EUR nicht aktivierbare Aufwendungen für Investitionen in die Zukunft

Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:

Gebühreneinnahmen insgesamt (Mio. EUR)



PATRIZIA war im ersten Halbjahr 2021 trotz des herausfordernden Marktumfelds aufgrund der Covid-19 Pandemie erfolgreich für ihre globale Kundenbasis tätig. Im Berichtszeitraum 2021 reduzierten sich die Gebühreneinnahmen insgesamt um -1,4% auf 168,5 Mio. EUR (H1 2020: 171,0 Mio. EUR) und konnten damit auf einem nahezu stabilen Niveau gegenüber einer aufgrund von hohen leistungsabhängigen Gebühren außergewöhnlich starken Vorjahresperiode gehalten werden. Dies zeigt erneut eine deutliche Verbesserung der Qualität der Gebühreneinnahmen. Nachfolgend werden die einzelnen Komponenten der Gebühreneinnahmen erläutert:

Verwaltungsgebühren: Alle von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden mit Gebühren vergütet. Verwaltungsgebühren enthalten insbesondere die Vergütungen für immobilienbezogene Dienstleistungen wie Asset-, Fund- und Portfoliomanagement und sind in hohem Maße wiederkehrend. Im ersten Halbjahr 2021 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 104,0 Mio. EUR vereinnahmt (H1 2020: 96,1 Mio. EUR). Das Wachstum von 8,2% ist hauptsächlich auf das organische Wachstum der Assets und Management zurückzuführen.

Transaktionsgebühren: Für die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen erhält PATRIZIA sogenannte Transaktionsgebühren. Diese Gebühren betragen im ersten Halbjahr 21,1 Mio. EUR (H1 2020: 20,3 Mio. EUR; 3,9%). Dabei sind den Ankäufen 16,0 Mio. EUR (H1 2020: 10,2 Mio. EUR; 56,5%) und den Verkäufen 5,1 Mio. EUR (H1 2020: 10,0 Mio. EUR; -49,7%) zuzurechnen. PATRIZIA erwartet weiterhin eine erhöhte Geschäftsaktivität im zweiten Halbjahr 2021 und weiteres Wachstum insbesondere bei Transaktions- und leistungsabhängigen Gebühren.

Leistungsabhängige Gebühren: Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür leistungsabhängige Gebühren. Aufgrund der kontinuierlich guten Entwicklung des von PATRIZIA verwalteten Real Asset Vermögens, blieben auch die leistungsabhängigen Gebühren auf einem hohen Niveau bei 43,4 Mio. EUR und leisteten damit, verglichen mit einem sehr starken Vorjahreszeitraum, einen wichtigen Beitrag zum operativen Ergebnis (H1 2020: 54,6 Mio. EUR). Der Rückgang ist im Jahresvergleich, vor allem auf unterschiedliche Zeitpunkte der Realisierung der leistungsabhängigen Gebühren zwischen dem ersten und dem zweiten Halbjahr der Vergleichsperiode zurückzuführen. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden die leistungsabhängigen Gebühren teils als Umsatzerlöse (17,5 Mio. EUR; H1 2020: 29,0 Mio. EUR) und teils als Beteiligungserträge (22,0 Mio. EUR; H1 2020: 16,6 Mio. EUR) ausgewiesen.

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



Im ersten Halbjahr 2021 generierte PATRIZIA 6,1 Mio. EUR Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments, nach 13,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Das starke Vorjahr war primär aufgrund von höheren Erträgen aus dem Co-Investment WohnModul I SICAV-FIS geprägt.

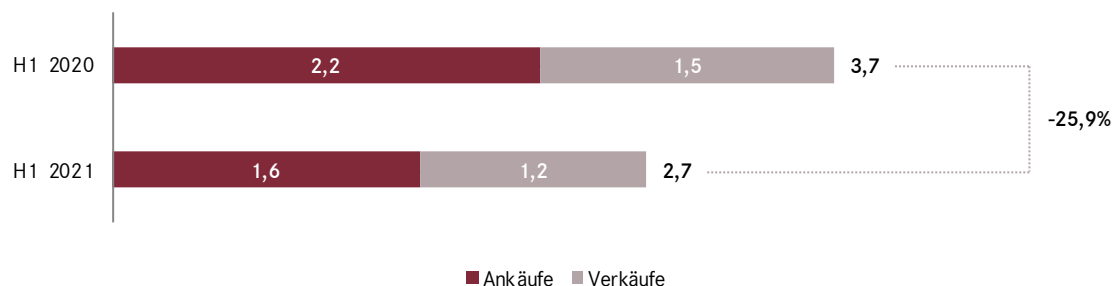
Transaktionsvolumen

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

Im ersten Halbjahr 2021 erfolgten abgeschlossene („closed“) Ankäufe von 1,6 Mrd. EUR und abgeschlossene Verkäufe von 1,2 Mrd. EUR. In Summe hat PATRIZIA ein Volumen von 2,7 Mrd. EUR an Transaktionen abgeschlossen, was einer Reduktion um 25,9% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

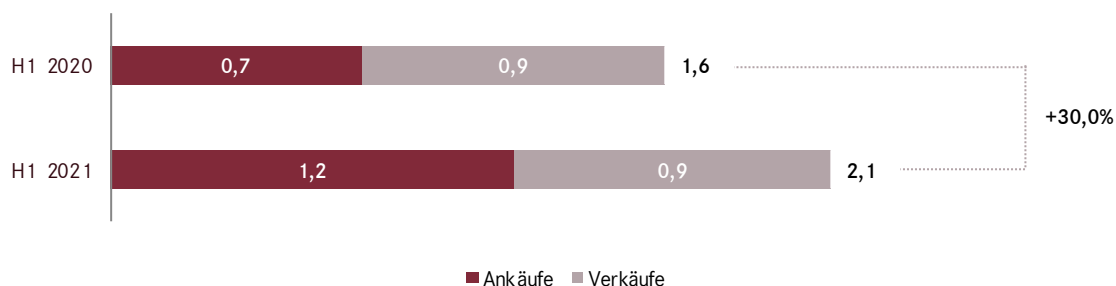
Transaktionsvolumen auf Basis abgeschlossener („closed“) Transaktionen

Transaktionsvolumen auf Basis abgeschlossener Transaktionen (Mrd. EUR)



Transaktionsvolumen auf Basis unterzeichneter („signed“) Transaktionen

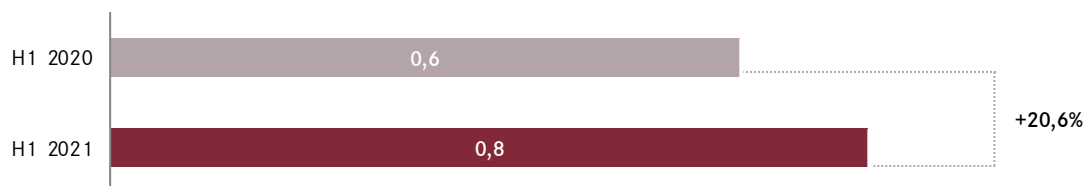
Transaktionsvolumen auf Basis unterzeichneter Transaktionen (Mrd. EUR)



Auf Basis der unterzeichneten Transaktionen („signed“) lag das Transaktionsvolumen bei 2,1 Mrd. EUR im ersten Halbjahr 2021 (H1 2020: 1,6 Mrd. EUR; +30,0%). Dieses unterteilte sich in Ankäufe in Höhe von 1,2 Mrd. EUR und Verkäufe in Höhe von 0,9 Mrd. EUR.

Der Unterschied zwischen Unterzeichnung („signed“) und endgültigem Abschluss („closed“) resultiert daraus, dass der Besitz-, Nutzen-, Lastenübergang erst mit Kaufpreiszahlung erfolgt. Diese Kaufpreiszahlungen erfolgen, sobald nach Unterzeichnung bestimmte, vorher definierte Voraussetzungen, erfüllt wurden.

Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)



Im Berichtszeitraum wurden für die zahlreichen nationalen und internationalen Investments 0,8 Mrd. EUR Eigenkapital bei institutionellen, privaten und (semi-)professionellen Investoren eingesammelt, im Vergleich zu 0,6 Mrd. EUR im Vorjahreszeitraum (+20,6%).

Cost Coverage Ratio

Die Kennzahl Cost Coverage Ratio ist eine weitere wesentliche Steuerungsgröße des Unternehmens. Sie 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.

Im ersten Halbjahr 2021 blieb die Cost Coverage Ratio mit 119,8% unverändert gegenüber dem 31. Dezember 2020.

1.2 Geschäftsmodell

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

Funds under Management

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

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

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

In Summe tragen die Funds under Management zum 30. Juni 2021 47,1 Mrd. EUR zu den Assets under Management bei (31. Dezember 2020: 45,9 Mrd. EUR). Weitere Details zu den Co-Investments und dem darin investierten Kapital finden sich in der Kapitalallokation zum 30. Juni 2021 im nachfolgenden Kapitel des vorliegenden Berichts. Zudem wird auf die Ausführungen des Geschäftsberichts 2020 der Gesellschaft verwiesen.

Fund of Funds

Für die Betreuung der Dachfondsprodukte (Fund of Funds) ist die PATRIZIA Global Partners A/S als einer der weltweit führenden Investment Manager für Dachfonds im Small- und Midcap-Segment des Immobilienmarktes tätig und stellt eine attraktive Produktergänzung für die Kunden dar. Über ein globales Netzwerk von Partnern investiert PATRIZIA Global Partners A/S in ausgewählte (Best-in-Class) Immobilienfonds in Europa, Asien und Amerika. Zum 30. Juni 2021 betragen die Assets under Management (investiertes Eigenkapital) in diesen Fonds 1,1 Mrd. EUR (31. Dezember 2020: 1,1 Mrd. EUR).

Principal Investments

Grundsätzlich ist PATRIZIA als Investment Manager für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren tätig und daher bestrebt, Interessenskonflikte mit eigenen Investitionen zu vermeiden. Principal Investments sind Transaktionen auf eigene Rechnung und betreffen den bilanziellen Immobilieneigenbestand, der strategiekonform abgebaut wird. Darüber hinaus besteht noch ein kleiner Restbestand an Privatisierungsobjekten. Die Principal Investments belaufen sich zum 30. Juni 2021 auf 18,9 Mio. EUR nach 15,9 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Immobilien, die unabhängig von den Principal Investments in vereinzelt Fällen als Zwischenfinanzierung für Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Zweck der späteren Einbringung in institutionelle Fonds temporär bei der Gesellschaft konsolidiert werden. Daneben beinhalten die Principal Investments Immobilien insbesondere in München und in London, Großbritannien, die mittelfristig veräußert werden sollen.

1.3 Wirtschaftliche Lage

Ertragslage des PATRIZIA Konzerns

Im ersten Halbjahr 2021 war PATRIZIA trotz des durch die Covid-19 Pandemie herausfordernden Marktumfelds insbesondere auf den europäischen Immobilienmärkten erfolgreich für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren tätig. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist im Vergleich zum Vorjahr trotz der aktuellen Situation stabil, bzw. nur leicht rückläufig. Dies bildet eine gute Basis für die weitere Umsetzung der strategischen Ziele.

Operatives Ergebnis

Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns, da es die Summe aller operativen Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umfasst, korrigiert um außerordentliche bzw. zahlungsunwirksame Effekte. Im ersten Halbjahr 2021 konnte ein operatives Ergebnis von 57,4 Mio. EUR erzielt werden. Die detaillierte Herleitung und Entwicklung des operativen Ergebnisses gehen aus der folgenden Aufstellung hervor:

Herleitung operatives Ergebnis

Tsd. EUR	H1 2021	H1 2020	Veränderung
EBITDA	60.282	72.511	-16,9%
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte ¹ , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-17.331	-17.758	-2,4%
EBIT	42.952	54.752	-21,6%
Finanzerträge/-aufwendungen	-2.040	-2.167	-5,9%
Währungsergebnis	-1.338	-6.511	-79,5%
EBT	39.574	46.075	-14,1%
Wertänderungen Derivate	-112	0	/
Zu-/Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen	7.428	9.824	-24,4%
Reorganisationsergebnis	1.472	0	/
Zahlungsunwirksame Währungseffekte	-933	5.087	-118,3%
Operatives Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9)	4.091	9.001	-54,5%
Investitionen in die Zukunft	5.920	4.075	45,3%
Operatives Ergebnis	57.441	74.061	-22,4%

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

Die Reduzierung des operativen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus den geringeren Erlösen aus den leistungsabhängigen Gebühren und einem reduzierten Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen. Die Steigerung der Verwaltungsgebühren konnte diese Verringerung nahezu vollständig ausgleichen. Dies zeigt erneut die Verbesserung der Qualität der Gebühreneinnahmen. Die Erträge aus dem Verkauf der verbleibenden eigenen Immobilien (Principal Investments) und die entsprechenden Mieteinnahmen gehen strategiekonform stetig zurück. Die Mieterlöse stammen hauptsächlich aus Objekten, die nur temporär auf der Bilanz gehalten werden.

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

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Tsd. EUR	H1 2021	H1 2020	Veränderung
Erlöse aus Management Services	137.849	140.679	-2,0%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	-30	2.471	-101,2%
Mieterlöse	1.191	3.332	-64,2%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	449	601	-25,3%
Sonstige	725	1.070	-32,2%
Umsatzerlöse	140.185	148.153	-5,4%

Im ersten Halbjahr des Berichtsjahres 2021 sanken die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 148,2 Mio. EUR auf 140,2 Mio. EUR (-5,4%). Das Marktumfeld führte zu niedrigeren leistungsabhängigen Gebühren und entsprechend geringeren Erlösen aus Management Services. Verkaufserlöse aus Principal Investments gingen zudem strategiekonform zurück.

Die **Erlöse aus Management Services** sanken im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um -2,0% von 140,7 Mio. EUR auf 137,8 Mio. EUR. Allerdings sind die Umsatzerlöse allein nur bedingt aussagekräftig, weil zur vollständigen Betrachtung des Leistungsbildes auch Gewinn- und Verlustpositionen unterhalb der Umsatzerlöse, zum Beispiel das Ergebnis aus Beteiligungen, berücksichtigt werden müssen.

Die **Verkaufserlöse aus Principal Investments** betragen 0,0 Mio. EUR nach 2,5 Mio. EUR im Vorjahr. Die Reduzierung von Principal Investments steht im Einklang mit der stärkeren strategischen Fokussierung auf Investment Management-Dienstleistungen.

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete PATRIZIA **Mieterlöse** in Höhe von 1,2 Mio. EUR, nach 3,3 Mio. EUR im H1 2020.

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** steht in Zusammenhang mit den Mietnebenkosten und betrug im Berichtszeitraum 0,4 Mio. EUR (H1 2020: 0,6 Mio. EUR).

Sonstige umfasst im Wesentlichen Transaktionskosten, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Im bisherigen Geschäftsjahr H1 2021 reduzierte sich diese Position auf 0,7 Mio. EUR gegenüber 1,1 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

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

Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

Tsd. EUR	H1 2021	H1 2020	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	99.333	91.407	8,7%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen, ohne operatives Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9))	17.466	29.011	-39,8%
Transaktionsgebühren	21.050	20.261	3,9%
Erlöse aus Management Services	137.849	140.679	-2,0%
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	21.969	16.571	32,6%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	4.706	4.719	-0,3%
Operatives Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9) ¹	3.967	9.001	-55,9%
Gebühreneinnahmen insgesamt	168.491	170.970	-1,4%

¹ Enthält nur den Anteil, der auf Gebühreneinnahmen entfällt

Unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia GmbH, die im Beteiligungsergebnis gebucht werden, betragen die **Gebühreneinnahmen insgesamt** 168,5 Mio. EUR, was einer Reduzierung von -1,4% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 171,0 Mio. EUR entspricht. Durch das organische Wachstum der AUM und die Gewinnung neuer Mandate konnten die Verwaltungsgebühren inklusive dem Ergebnis aus Beteiligungen um 8,2% gegenüber dem Vorjahr auf 104,0 Mio. EUR (H1 2020: 96,1 Mio. EUR) gesteigert werden. Die Transaktionsgebühren stiegen um 3,9% auf 21,0 Mio. EUR (H1 2020: 20,3 Mio. EUR). Die leistungsabhängigen Gebühren reduzierten sich auf 43,4 Mio. EUR (H1 2020: 54,6 Mio. EUR; -20,5%) und enthielten unter anderem das operative Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9) in Höhe von 4,0 Mio. EUR (H1 2020: 9,0 Mio. EUR).

Gesamtleistung

Die Gesamtleistung reflektiert die operative Leistung der PATRIZIA vollumfänglicher als die Umsatzerlöse. Weitere relevante Größen werden hierbei mitberücksichtigt. Im ersten Halbjahr des Berichtsjahres 2021 reduzierte sich die Gesamtleistung um -5,8% auf 144,0 Mio. EUR, nach 152,8 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Herleitung Gesamtleistung

Tsd. EUR	H1 2021	H1 2020	Veränderung
Umsatzerlöse	140.185	148.153	-5,4%
Bestandsveränderungen	1.746	-1.677	-204,1%
Sonstige betriebliche Erträge	2.015	6.251	-67,8%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	63	116	-45,5%
Gesamtleistung	144.009	152.843	-5,8%

Bestandsveränderungen

Bestandsveränderungen entsprechen der Wertaufholung eines in den Vorperioden durchgeführten Impairments. Im ersten Halbjahr des Berichtsjahres 2021 wurden Bestandsveränderungen in Höhe von 1,7 Mio. EUR verbucht (H1 2020: -1,7 Mio. EUR).

Sonstige betriebliche Erträge

Sonstige betriebliche Erträge beliefen sich im ersten Halbjahr 2021 auf 2,0 Mio. EUR (H1 2020: 6,3 Mio. EUR) und enthalten im Wesentlichen Erträge aus entfallenen Verpflichtungen in Höhe von 1,0 Mio. EUR.

Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen

Diese Position resultiert im Wesentlichen aus der Entkonsolidierung von Objektgesellschaften, in welchen vorübergehend Objekte auf der eigenen Bilanz gehalten werden. Diese sind für die Platzierung in einem Publikumsfonds für private und (semi-)professionelle Investoren der PATRIZIA GrundInvest KVG vorgesehen.

EBITDA

Herleitung EBITDA

Tsd. EUR	H1 2021	H1 2020	Veränderung
Gesamtleistung	144.009	152.843	-5,8%
Materialaufwand	-1.090	-3.112	-65,0%
Aufwand für bezogene Leistungen	-8.956	-8.089	10,7%
Personalaufwand	-68.085	-67.379	1,0%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33.453	-33.397	0,2%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	104	22	375,5%
Ergebnis aus Beteiligungen	28.587	23.370	22,3%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	1.245	10.000	-87,5%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-608	-1.746	-65,2%
EBITDAR	61.754	72.511	-14,8%
Reorganisationsergebnis	-1.472	0	/
EBITDA	60.282	72.511	-16,9%

Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen für Principal Investments, die in der Regel aktiviert werden und in Verbindung mit den Bestandsveränderungen gesehen werden müssen. Im Vergleich zur Vorjahresperiode verringerte sich der Materialaufwand um 65,0% von 3,1 Mio. EUR auf 1,1 Mio. EUR.

Aufwand für bezogene Leistungen

Der Aufwand für bezogene Leistungen umfasst insbesondere den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds, für die die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. Um eine verbesserte Darstellung der Ertragslage zu gewährleisten, werden seit 2018 in dieser Position darüber hinaus Transaktionskosten ausgewiesen, die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiter belastet werden können.

Personalaufwand

Zum 30. Juni 2021 beschäftigt PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (FTE) umgerechnet 894 Mitarbeiter.

Personalaufwand

Tsd. EUR	H1 2021	H1 2020	Veränderung
Fixgehälter	41.870	38.186	9,6%
Variable Gehälter	16.612	16.472	0,8%
Sozialabgaben	8.619	8.640	-0,2%
Vertriebsprovisionen	0	510	-100,0%
Effekt langfristige variable Vergütung ¹	-886	869	-201,9%
Sonstige	1.869	2.702	-30,9%
Gesamt	68.085	67.379	1,0%

¹ Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses. Weitere Erläuterungen enthält der Vergütungsbericht unter Punkt 3.2

Insgesamt sind die Personalaufwendungen im ersten Halbjahr 2021 – insbesondere durch die Einstellung neuer Mitarbeiter – leicht um 1,0% auf 68,1 Mio. EUR gestiegen (H1 2020: 67,4 Mio. EUR). Der Anstieg des Personalaufwands begründet sich vor allem durch den notwendigen Bedarf an zusätzlichem Personal in Folge des Wachstums der Assets under Management. Angesichts der gestiegenen Mitarbeiterzahl von 850 (30. Juni 2020) auf 894 Vollzeitkräfte (30. Juni 2021) erhöhten sich die Fixgehälter um 9,6% von 38,2 Mio. EUR auf 41,9 Mio. EUR. Die variablen Gehälter blieben mit 16,6 Mio. EUR stabil gegenüber dem Vorjahr (H1 2020: 16,5 Mio. EUR; +0,8%). Infolge der Kursentwicklung der PATRIZIA AG Aktie verursachte die Bewertung der langfristigen variablen Vergütung im Berichtszeitraum einen Ertrag von -0,9 Mio. EUR, nach einem Aufwand von 0,9 Mio. EUR im ersten Halbjahr 2020. Die Position Sonstiges enthält vor allem Sachbezüge.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen liegen im H1 2021 bei 33,5 Mio. EUR auf dem Vorjahresniveau. Die Zusammensetzung der Position wird nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. EUR	H1 2021	H1 2020	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	8.313	7.958	4,5%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	9.336	9.146	2,1%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	1.494	1.500	-0,5%
Sonstige Steuern	387	149	158,9%
KFZ- und Reisekosten	1.558	2.621	-40,5%
Werbekosten	1.920	1.570	22,3%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	2.751	3.687	-25,4%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	2.895	2.081	39,1%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	153	458	-66,5%
Kosten für Management Services	52	67	-22,9%
Freistellungen / Erstattungen	12	20	-40,1%
Spenden	1.168	1.490	-21,6%
Sonstige	3.414	2.650	28,9%
Gesamt	33.453	33.397	0,2%

Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 8,3 Mio. EUR (H1 2020: 8,0 Mio. EUR) beinhalten unter anderem:

- Projektbezogene Beratungsleistungen im Rahmen der Digitalisierung sowie Kosten der erstmaligen Prüfung, des Erwerbs und des Einsatzes neuer Technologien in Höhe von 1,4 Mio. EUR (H1 2020: 2,3 Mio. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit personalbezogener Rechtsberatung und laufender Beratung bei der Nutzung einer Human Resources Management Software in Höhe von 0,9 Mio. EUR (H1 2020: 0,4 Mio. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit der Management-Beratung von BrickVest in Höhe von 1,1 Mio. EUR (H1 2020: 0,1 Mio. EUR)

Der leichte Anstieg der IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf resultiert aus dem erhöhten Einsatz von technologischen Innovationen und dem weiteren Ausbau des Digitalisierungsgrades.

Der Rückgang der KFZ- und Reisekosten sowie der Werbekosten ist auf die Reise- und Kontaktbeschränkungen im Zusammenhang mit der Covid-19 Pandemie zurückzuführen.

Die Reduzierung der Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten resultiert aus dem eingesparten Einsatz von Personalvermittlungen sowie Interims-Management-Dienstleistungen zur Unterstützung der projektbezogenen Arbeiten im Rahmen der Digitalisierung.

Der Anstieg der Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten resultiert aus der Aufstockung der Absicherung von Risiken. Beiträge umfassten 1,3 Mio. EUR, Versicherungen 1,1 Mio. EUR und Bankgebühren 0,5 Mio. EUR.

Die Spenden beinhalten Zuwendungen an gemeinnützige Organisationen, wie der PATRIZIA Foundation. Im Jahr 2018 hatte der Vorstand der Gesellschaft beschlossen, gemeinnützige Organisationen jährlich mit bis zu 1,0% des operativen Ergebnisses der Gesellschaft zu unterstützen.

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

PATRIZIA vereinnahmte im ersten Halbjahr 2021 ein Ergebnis aus Beteiligungen in Höhe von 28,6 Mio. EUR (H1 2020: 23,4 Mio. EUR; 22,3%). Die Erhöhung ist im Wesentlichen auf höhere leistungsabhängige Gebühren aus dem Co-Investment Dawonia zurückzuführen. Insgesamt konnten für das Co-Investment Dawonia Beteiligungserträge in Höhe von 28,3 Mio. EUR (H1 2020: 22,9 Mio. EUR) vereinnahmt werden.

Das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen, welches insbesondere das Co-Investment WohnModul I SICAV-FIS enthält, beträgt insgesamt 1,2 Mio. EUR (H1 2020: 10,0 Mio. EUR). Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus niedrigeren Erträgen aus dem Co-Investment WohnModul I SICAV-FIS. Das Ergebnis aus Beteiligungen und das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen insgesamt bilden die Kapitalerträge aus den Co-Investments ab sowie im Falle der Dawonia GmbH inkludiert das Beteiligungsergebnis auch Verwaltungsgebühren und leistungsabhängige Gebühren.

Beteiligungsergebnis

Tsd. EUR	H1 2021	H1 2020	Veränderung
Dawonia GmbH	28.287	22.902	23,5%
Harald-Portfolio	0	0	/
Co-Investments in Großbritannien (Avimore und Citruz)	69	0	/
TRIUVA	9	65	-85,5%
Publikumsfondsgeschäft	163	400	-59,2%
Sonstige	59	3	>1.000,0%
Ergebnis aus Beteiligungen	28.587	23.370	22,3%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	1.245	10.000	-87,5%
Gesamt	29.832	33.370	-10,6%

Reorganisationsergebnis

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entstand ein Reorganisationsaufwand von insgesamt 1,5 Mio. EUR. Die in der laufenden Periode erfassten Reorganisationsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Neuausrichtung der Bereiche Real Estate Development und Fund Services. Hierbei handelte es sich überwiegend um Aufwand für Abfindungen, laufende Gehälter während der Freistellungsphase, Sachkosten und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Reorganisation. Nicht mehr benötigte Rückstellungen aus der Reorganisation werden erfolgswirksam aufgelöst.

Periodenüberschuss

Im ersten Halbjahr 2021 ist der Konzernjahresüberschuss der PATRIZIA auf 26,6 Mio. EUR gesunken (H1 2020: 33,7 Mio. EUR; -21,1%), was vor allem auf das geringere Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen zurückzuführen ist.

Herleitung Konzernjahresüberschuss

Tsd. EUR	H1 2021	H1 2020	Veränderung
EBITDA	60.282	72.511	-16,9%
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte ¹ , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-17.331	-17.758	-2,4%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	42.952	54.752	-21,6%
Finanzerträge	952	1.217	-21,8%
Finanzaufwendungen	-2.991	-3.384	-11,6%
Währungsergebnis	-1.338	-6.511	-79,5%
Finanzergebnis	-3.378	-8.678	-61,1%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	39.574	46.075	-14,1%
Ertragsteuern	-12.961	-12.351	4,9%
Periodenüberschuss	26.613	33.723	-21,1%

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

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Herleitung erläutert.

Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen

Die Zu- und Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen reduzierten sich auf 17,3 Mio. EUR (H1 2020: 17,8 Mio. EUR; -2,4%) und beinhalten im Wesentlichen Abschreibung auf Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen in Höhe von 8,1 Mio. EUR (H1 2020: 9,8 Mio. EUR), Abschreibungen auf Nutzungsrechte von 6,6 Mio. EUR (H1 2020: 5,1 Mio. EUR), sowie Abschreibungen auf Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung von 3,2 Mio. EUR (H1 2020: 2,8 Mio. EUR).

Finanzergebnis

Die Finanzerträge reduzierten sich auf 1,0 Mio. EUR, nach 1,2 Mio. EUR im Vorjahr (-21,8%), und resultieren im Wesentlichen aus Gesellschafterdarlehen im Rahmen von Co-Investments, Zinsen aus verspäteten Kaufpreiseingängen und Zinserstattungen vom Finanzamt. Den Finanzerträgen standen Finanzaufwendungen in Höhe von 3,0 Mio. EUR gegenüber (H1 2020: 3,4 Mio. EUR; -11,6%), insbesondere Zinsen für Schuldscheindarlehen und Zinsen aus der Aufzinsung von Pensionsverpflichtungen. Das Währungsergebnis beziffert sich auf -1,3 Mio. EUR zum 30. Juni 2021 (H1 2020: -6,5 Mio. EUR).

Ertragsteuern

Im ersten Halbjahr 2021 betrug der Steueraufwand 13,0 Mio. EUR, nach 12,4 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum (4,9%).

Detaillierte Überleitung zum operativen Ergebnis

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

Detaillierte Herleitung des operativen Ergebnisses

Tsd. EUR	H1 2021	Tabelle im aktuellen Bericht
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	99.333	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	4.706	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verwaltungsgebühren	104.039	
Transaktionsgebühren	21.050	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen, ohne operatives Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9))	17.466	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	21.969	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Operatives Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9)	3.967	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren	43.402	
Gebühreneinnahmen insgesamt	168.491	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verkaufserlöse aus Principal Investments	-30	Umsatzerlöse
Bestandsveränderungen	1.746	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Materialaufwand	-1.090	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Mieterlöse	1.191	Umsatzerlöse
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	449	Umsatzerlöse
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands	2.266	
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	1.245	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Investitionen in die Zukunft	578	
Verbleibendes Ergebnis aus Beteiligungen	2.036	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung & Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Co-Investment Ergebnis	3.860	
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments	6.126	
Personalaufwand	-68.085	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-33.453	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwand für bezogene Leistungen	-8.956	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Hinzurechnung Abschreibung Nutzungsrechte (IFRS 16) ¹	-6.623	
Investitionen in die Zukunft	5.342	
Sonstige betriebliche Erträge	2.015	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Umsatzerlöse	725	Umsatzerlöse
Erträge aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	63	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwand aus Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-608	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	104	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Costs for temporary work - Invest. In future - CTP	531	
Nettoaufwandsposten	-109.475	
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen, und Finanzinvestitionen	-17.331	Herleitung operatives Ergebnis
Abschreibung auf Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen	8.077	Herleitung operatives Ergebnis
Neutralisierung Abschreibung Nutzungsrechte (IFRS 16) ¹	6.623	
Finanzerträge	952	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Finanzaufwendungen	-2.991	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Währungsergebnis	-1.338	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Zahlungsunwirksame Währungseffekte	-933	Herleitung operatives Ergebnis
Außerplanmäßige Zuschreibung Beteiligung an assoziierten Unternehmen	-648	Herleitung operatives Ergebnis
Nicht realisierter Ertrag aus Marktwertänderung Währungsderivate	-112	Zusammensetzung des operativen Ergebnisses
Abschreibungen und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten	-7.701	
Operatives Ergebnis	57.441	

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

PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

Tsd. EUR	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Bilanzsumme	1.910.878	1.962.083	-2,6%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.276.328	1.237.240	3,2%
Eigenkapitalquote	66,8%	63,1%	3,7 PP
Bankguthaben und Kassenbestand	368.572	495.454	-25,6%
+ Termingelder	200.811	180.797	11,1%
- Bankdarlehen	-45.915	-43.200	6,3%
- Schuldscheindarlehen	-234.000	-300.000	-22,0%
= Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)	289.468	333.051	-13,1%
Netto-Eigenkapitalquote¹	78,3%	76,4%	1,8 PP

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

PP = Prozentpunkte

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns verringerte sich im Vergleich zum Jahresende 2020 geringfügig auf 1,9 Mrd. EUR.

Eigenkapital

Das Eigenkapital stieg im Berichtszeitraum um 3,2% auf 1,3 Mrd. EUR an. Zur Steigerung des Eigenkapitals trugen insbesondere die positive Veränderung der Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9 sowie der Konzernbilanzgewinn im 1. Halbjahr 2021 bei. Reduzierend wirkte sich ein im Geschäftsjahr 2021 laufendes Aktienrückkaufprogramm mit einem Volumen von 7,6 Mio. EUR im 1. Halbjahr aus. Zur weiteren Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich entsprechend leicht.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Das Immobilienvermögen der PATRIZIA erhöhte sich im Berichtszeitraum um 186,7% von 16,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2020 auf 47,3 Mio. EUR zum 30. Juni 2021, insbesondere durch den Erwerb einer Immobilie im Rahmen eines Unternehmenserwerbs. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien blieben strategiekonform auf einem sehr niedrigen Niveau von 1,8 Mio. EUR zum 30. Juni 2021.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Tsd. EUR	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Vorräte	45.421	14.647	210,1%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.838	1.838	0,0%
Immobilienvermögen	47.259	16.485	186,7%

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

PATRIZIA Kapitalallokation zum 30.06.2021

	Assets under Management Mio. EUR	Investmentkapital (Fair Value) Mio. EUR	Investmentkapital (Anschaffungskosten) Mio. EUR	Beteiligung in %
Drittgeschäft	42.212,4	0,0		
Co-Investments	5.954,6	522,8	89,6	
Wohnen	5.351,6	507,7	77,5	
Dawonia GmbH	5.022,6	166,7 ¹	51,7	5,1
Dawonia Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren		315,2 ¹	0,0	0,1
WohnModul I SICAV-FIS	329,1	25,7	25,7	10,1
Sonstige		0,1	0,1	0,0
Gewerbe Deutschland	603,0	11,7	8,4	
Alliance	237,0	5,8 ¹	5,1	5,1
Seneca	159,1	3,7 ¹	1,8	5,1
PATRoffice		0,3 ¹	0,2	6,3
TRIUVA/IVG Logistik	206,9	1,1 ¹	0,8	2,1
TRIUVA/IVG Gewerbe		0,9 ¹	0,5	11,0
Gewerbe Ausland	0,0	3,4	3,7	
Citruz Holding LP (UK)		0,0 ¹	0,4	10,0
First Street Development LTD (UK)		3,4	3,4	10,0
Principal Investments	18,9	18,9		
Sonstige Bilanzpositionen		431,6 ²		
Gebundenes Investmentkapital	48.185,9	973,3		
Verfügbare Liquidität		537,0		
Gesamtes Investmentkapital	48.185,9	1.510,3		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)		234,0		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)		1.276,3		

¹ Nach Abzug latenter Steuern aus der Bewertung nach IFRS 9

² Inklusive Geschäfts- und Firmenwert und Fondsverwalterverträge

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns reduzierten sich zum 30. Juni 2021 im Vergleich zum 31. Dezember 2020 von 343,2 Mio. EUR auf 279,9 Mio. EUR. Das in 2017 aufgenommene Schuldscheindarlehen in Höhe von 300,0 Mio. EUR verteilt sich auf Tranchen von fünf, sieben und zehn Jahren und ist zum Teil fest und zum Teil variabel verzinst – im Durchschnitt mit 1,5% p. a. Im ersten Halbjahr 2021 erfolgte eine Tilgung der variablen Tranchen des Schuldscheindarlehens in Höhe von 66,0 Mio. EUR. Der Restwert des Schuldscheindarlehens wird abhängig von der Fälligkeit mit 158,0 Mio. EUR unter den langfristigen Schuldscheindarlehen sowie mit 76,0 Mio. EUR unter den kurzfristigen Schuldscheindarlehen bilanziert. Bei den kurzfristigen Bankdarlehen in Höhe von 45,9 Mio. EUR handelt es sich um vorübergehende Zwischenfinanzierungen für von der PATRIZIA verwaltete Fonds.

Gegenüber dem Jahresende 2020 entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt:

Finanzverbindlichkeiten

Tsd. EUR	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	158.000	234.000	-32,5%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	76.000	66.000	15,2%
Kurzfristige Bankdarlehen	45.915	43.200	6,3%
Summe Finanzverbindlichkeiten	279.915	343.200	-18,4%

Für ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten wird auf Punkt 9 des Konzernzwischenanhangs verwiesen.

Liquidität

Zum 30. Juni 2021 besitzt PATRIZIA verfügbare liquide Mittel in Höhe von 537,0 Mio. EUR im Vergleich zu 645,0 Mio. EUR zum Jahresende 2020.

Verfügbare Liquidität

Tsd. EUR	30.06.2021	31.12.2020
Bankguthaben und Kassenbestand	368.572	495.454
Termingelder	200.811	180.797
Liquidität	569.383	676.251
Regulatorische Reserve KVGs	-32.338	-31.229
Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-0	-15
Verfügbare Liquidität	537.045	645.007

Die Liquidität insgesamt beträgt 569,4 Mio. EUR (31.12.2020: 676,3 Mio. EUR). Der Rückgang seit Jahresanfang ist insbesondere auf die Rückzahlung der variablen Tranchen des Schuldscheindarlehens und das laufende Aktienrückkaufprogramm zurückzuführen. Über einen Betrag in Höhe von 233,1 Mio. EUR kann PATRIZIA nicht frei verfügen. Insgesamt 200,8 Mio. EUR sind in Termingeldern investiert. Darüber hinaus müssen Zahlungsmittel von insgesamt 32,3 Mio. EUR aufgrund regulatorischer Anforderungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaften und die Publikumsfonds dauerhaft vorgehalten werden.

2 Entwicklung der Chancen und Risiken

Die PATRIZIA AG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sowohl Chancen als auch Risiken ausgesetzt. Im Konzern sind die notwendigen Maßnahmen ergriffen und Prozesse installiert worden, um negative Entwicklungen und Risiken rechtzeitig zu erkennen und ihnen entgegenwirken zu können. Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 wurden keine bedeutenden neuen Chancen oder Risiken für den Konzern identifiziert. Auch die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensausmaße hat unterjährig zu keinen wesentlichen Änderungen der Bewertung von Chancen und Risiken geführt.

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

Darüber hinaus gelten Aussagen des im Geschäftsbericht 2020 der PATRIZIA AG enthaltenen Risikoberichts weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern wird daher auf die Ausführungen in Kapitel 4 Geschäftsberichts 2020 verwiesen. Dem Vorstand der PATRIZIA AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

3 Prognosebericht

Bestätigung der Ergebnisprognose für das Jahr 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 Halbjahr 2021 ist das Unternehmen weiterhin optimistisch und erwartet erneut, erfolgreich Marktchancen für seine institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren in Form von attraktiven Immobilienfondsprodukten nutzen zu können. Auf dieser Basis erwartet PATRIZIA eine starke Transaktionsleistung und einen Anstieg der Assets under Management, was zu einem weiteren Anstieg der Gebühreneinnahmen aus dem Investment Management führen sollte.

PATRIZIA bestätigt die im Geschäftsbericht 2020 veröffentlichte Prognose für das Geschäftsjahr 2021, sowie die Annahmen zur Erzielung des operativen Ergebnisses.

Annahmen zur Erzielung des operativen Ergebnisses

Für das Jahr 2021 wird ein **operatives Ergebnis** zwischen 100,0 Mio. EUR und 145,0 Mio. EUR prognostiziert. Im Folgenden werden die zugrundeliegenden Annahmen und Erwartungen des prognostizierten operativen Ergebnisses erläutert.

PATRIZIA erwartet **Verwaltungsgebühren** für Asset und Portfolio Management-Dienstleistungen zwischen 204,0 Mio. EUR und 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 rechnet mit einem weiterhin aktiven Transaktionsmarkt in 2021 und mit **Transaktionsgebühren** zwischen 50,0 und 60,0 Mio. EUR basierend auf einem vereinbarten („signed“) Transaktionsvolumen zwischen 6,0 Mrd. EUR und 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 Mio. EUR bis 90,0 Mio. EUR.

Die prognostizierten **Gebühreneinnahmen** insgesamt summieren sich zu Einnahmen von insgesamt 314,0 Mio. EUR bis 358,0 Mio. EUR.

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

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

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

Augsburg, den 04. August 2021

Ihr Vorstand der PATRIZIA AG



Wolfgang Egger
Vorstandsvorsitzender,
CEO



Thomas Wels
Mitglied des Vorstands,
Co-CEO



Alexander Betz
Mitglied des Vorstands,
CDO



Karim Bohn
Mitglied des Vorstands,
CFO



Dr. Manuel Käsbauer
Mitglied des Vorstands,
CTIO



Anne Kavanagh
Mitglied des Vorstands,
CIO



Simon Woolf
Mitglied des Vorstands,
CHRO

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

Konzernabschluss

Bilanz

zum 30. Juni 2021

Aktiva

Tsd. EUR	30.06.2021	31.12.2020
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- und Firmenwert	214.957	212.353
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	98.876	106.137
Software	14.624	16.603
Nutzungsrechte	35.258	25.906
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.838	1.838
Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.965	7.305
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	34.300	32.357
Beteiligungen	591.426	574.561
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	35.307	34.927
Latente Steuern	26.277	21.031
Summe langfristiges Vermögen	1.062.828	1.033.018
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	45.421	14.647
Wertpapiere	20.637	11
Kurzfristige Steueransprüche	26.006	26.554
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	387.415	392.399
Bankguthaben und Kassenbestand	368.572	495.454
Summe kurzfristiges Vermögen	848.051	929.065
Bilanzsumme	1.910.878	1.962.083

Passiva

Tsd. EUR	30.06.2021	31.12.2020
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	89.348	89.683
Kapitalrücklage	122.444	129.751
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	-802	-7.944
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	-5.457	-5.457
Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9	144.526	130.196
Konzernbilanzgewinn	925.764	900.507
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	33.464	32.265
Summe Eigenkapital	1.309.791	1.269.505
B. Schulden		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	120.205	115.484
Pensionsverpflichtungen	29.203	29.579
Schuldscheindarlehen	158.000	234.000
Langfristige Verbindlichkeiten	16.138	22.340
Leasingverbindlichkeiten	27.338	17.811
Summe langfristige Schulden	350.884	419.214
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	45.915	43.200
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	76.000	66.000
Sonstige Rückstellungen	9.912	9.109
Kurzfristige Verbindlichkeiten	80.606	105.858
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	9.269	8.387
Steuerschulden	28.501	40.809
Summe kurzfristige Schulden	250.203	273.363
Bilanzsumme	1.910.878	1.962.083

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

Tsd. EUR	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020	Veränderung
Umsatzerlöse	81.350	81.567	140.185	148.153	-5,4%
Bestandsveränderungen	29	-133	1.746	-1.677	-204,1%
Sonstige betriebliche Erträge	1.488	4.194	2.015	6.251	-67,8%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	63	116	63	116	-45,5%
Gesamtleistung	82.930	85.744	144.009	152.843	-5,8%
Materialaufwand	-574	-2.409	-1.090	-3.112	-65,0%
Aufwand für bezogene Leistungen	-3.905	-2.974	-8.956	-8.089	10,7%
Personalaufwand	-33.667	-33.279	-68.085	-67.379	1,0%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.859	-16.075	-33.453	-33.397	0,2%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-73	60	104	22	375,5%
Ergebnis aus Beteiligungen	3.454	3.565	28.587	23.370	22,3%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	892	10.000	1.245	10.000	-87,5%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-608	-1.746	-608	-1.746	-65,2%
EBITDAR	29.590	42.886	61.754	72.511	-14,8%
Erträge aus Reorganisation	0	0	1	0	/
Reorganisationsaufwand	-1.058	0	-1.473	0	/
EBITDA	28.532	42.886	60.282	72.511	-16,9%
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-9.120	-8.971	-17.331	-17.758	-2,4%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	19.412	33.915	42.952	54.752	-21,6%
Finanzerträge	421	662	952	1.217	-21,8%
Finanzaufwendungen	-1.511	-1.717	-2.991	-3.384	-11,6%
Währungsergebnis	-838	-7.077	-1.338	-6.511	-79,5%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	17.484	25.784	39.574	46.075	-14,1%
Ertragsteuern	-5.698	-3.324	-12.961	-12.351	4,9%
Periodenüberschuss	11.786	22.460	26.613	33.723	-21,1%
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	10.938	21.135	25.258	31.610	-20,1%
Davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	848	1.325	1.355	2.113	-35,9%
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,12	0,23	0,28	0,35	-19,3%
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,12	/	0,28	/	/

Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

Tsd. EUR	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020
Periodenüberschuss	11.786	22.460	26.613	33.723
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis				
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-1.207	1.879	7.262	-5.797
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne Umgliederung in das Periodenergebnis				
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	14.186	14.122	14.326	15.163
Sonstiges Ergebnis	12.979	16.001	21.588	9.366
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	24.765	38.462	48.201	43.089
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	23.945	37.215	46.730	41.113
Davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	820	1.247	1.471	1.976

Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

Tsd. EUR	H1 2021	H1 2020 ¹
Konzernjahresüberschuss	26.613	33.723
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	12.961	12.351
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	2.991	3.384
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-952	-1.217
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen	-28.587	-23.370
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-1.245	-10.000
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	-933	-913
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	147	20
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	17.979	17.758
Zuschreibungen Anlagevermögen	-648	0
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	608	1.746
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-63	-116
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	801	-205
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	7.828	5.671
Ein -und Auszahlungen aus temporär konsolidierten Investment-Objekten (Vorräte) und deren Finanzierung (Darlehen) im Namen von Kunden des Publikumsfondsgeschäfts	-9.943	0
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-36.449	-17.411
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	33.084	33.615
Gezahlte Zinsen	-4.567	-4.709
Erhaltene Zinsen	1.012	1.729
Ertragsteuerzahlungen	-19.847	-24.060
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	789	27.996

¹ Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst.

Tsd. EUR	H1 2021	H1 2020 ¹
Auszahlungen für Geschäfts- oder Firmenwert	0	-5.187
Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-4.052	-9.523
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	1	20
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-40.547	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	0	41.000
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-4.772	-2.391
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	223	928
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-30	-15
Einzahlungen aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	58
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	41.511
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-855	-2.998
Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen	16.500	944
Auszahlungen für sonstige Ausleihungen	-51	-55.900
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-494	-6.426
Einzahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	1	144
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	-34.077	2.167
Darlehensaufnahmen	0	60.057
Darlehensstilgungen	-81.750	-40
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-5.567	-5.058
Gezahlte Zinsen	-104	-115
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-kontrollierende Gesellschafter	-274	-609
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen	-8.000	-27.947
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-95.695	26.287
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-128.983	56.451
Finanzmittelfonds zum 01.01.	495.454	449.084
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	2.101	-2.644
Finanzmittelfonds zum 30.06.	368.572	502.891

¹ Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst.

Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungs-umrechnungs-differenz	Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19	Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9	Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens	Eigenkapital nicht-kontrollierender Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2020	91.060	155.222	505	-4.818	-3.459	78.721	889.160	1.206.391	30.359	1.236.750
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	31.610	31.610	2.113	33.723
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-5.610	0	15.113	0	9.503	-137	9.366
Gesamtergebnis	0	0	0	-5.610	0	15.113	31.610	41.113	1.976	43.089
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-441	-441
Aktienrückkauf	-1.377	-26.571	0	0	0	0	0	-27.947	0	-27.947
Stand 30.06.2020	89.683	128.652	505	-10.429	-3.459	93.834	920.770	1.219.557	31.894	1.251.451
Stand 01.01.2021	89.683	129.751	505	-7.944	-5.457	130.196	900.507	1.237.240	32.265	1.269.505
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	25.258	25.258	1.355	26.613
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	7.142	0	14.330	0	21.472	116	21.588
Gesamtergebnis	0	0	0	7.142	0	14.330	25.258	46.730	1.471	48.201
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-274	-274
Aktienrückkauf	-335	-7.307	0	0	0	0	0	-7.642	0	-7.642
Stand 30.06.2021	89.348	122.444	505	-802	-5.457	144.526	925.764	1.276.328	33.464	1.309.791

Konzernzwischenanhang

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021

Allgemeine Angaben

Die PATRIZIA AG (nachfolgend PATRIZIA oder Konzern genannt) ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg (Amtsgericht Augsburg, HRB 19478). Die PATRIZIA ist ein Partner für weltweite Investments in Real Assets und eines der führenden unabhängigen Immobilien-Investmenthäuser in Europa. Zum 30.06.2021 sind 894 Mitarbeiter (FTE) für ihre Kunden in mehr als 15 europäischen Immobilienmärkten präsent. Darüber hinaus ist die Gesellschaft mit Repräsentanten in New York, Hongkong, Seoul, Melbourne, Zürich und in Tokio vertreten. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset und Portfolio Management über die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobilienklassen bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. Die Wünsche und Anforderungen der Kunden können so umfassend und kundenspezifisch bedient werden. Zum Kundenkreis zählen institutionelle und (semi-)professionelle Investoren wie etwa Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, USA und Asien sowie private Investoren. PATRIZIA entwickelt für ihre Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen.

1 Grundlagen der Konzernabschlussstellung

Der Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA AG über das 1. Halbjahr 2021 (1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021) wurde gemäß § 115 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Übereinstimmung mit dem IAS 34 „Interim Financial Reporting“ und den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2021 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum darzustellen. Die in den ersten sechs Monaten 2021 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2021 gewertet werden.

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

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss basiert grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die für den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2020 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlussstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2020 im PATRIZIA Geschäftsbericht 2020 entnommen werden.

Die ab dem 1. Januar 2021 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Dieser Zwischenabschluss wird in Euro (EUR) 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

In den Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA AG sind sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA AG beherrscht werden. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 111 (31.12.2020: 111) Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Darüber hinaus werden 5 (31.12.2020: 5) nachfolgend aufgeführte Beteiligungen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet.

Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

Gesellschaft	Sitz
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	Luxemburg
Evana AG	Saarbrücken
Cognotekt GmbH	Köln
control.IT Unternehmensberatung GmbH	Bremen
ASK PATRIZIA (GQ) LLP	Manchester

Des Weiteren werden an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) 28,3% des Kommanditkapitals und an der dazu gehörenden Komplementär-GmbH 30,0% gehalten. Ein maßgeblicher Einfluss besteht nicht, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht. Die Anteile an dieser Projektentwicklungsgesellschaft werden zum beizulegenden Zeitwert mit Wertänderungen im sonstigen Ergebnis bewertet (FVTOCI).

Zum Bilanzstichtag sind 48 (31.12.2020: 46) Gesellschaften nicht im Konsolidierungskreis enthalten, da sie nur einen geringen bzw. keinen Geschäftsbetrieb haben und für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung sind.

Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen

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

Konzernunternehmen

Für den Konzern wesentliche Transaktionen werden nachfolgend unter Unternehmenserwerbe, -verkäufe und konzerninterne Umstrukturierungen erläutert.

Konzernunternehmen

Stand zum 01.01.2021	111
Erwerbe	1
Gründungen	1
Entkonsolidierungen	-2
Stand zum 30.06.2021	111

Erwerb von Tochterunternehmen

SKD13 TMK

Mit Wirkung zum 28. April 2021 hat die PATRIZIA AG indirekt über eine Tochtergesellschaft 99,9% der Anteile an der SKD13 Tokutai Mokuteki Kaisha (TMK), Tokio, erworben.

Der Erwerb der SKD13 TMK wird im vorliegenden Konzernabschluss als Erwerb von Vermögenswerten abgebildet, da kein Geschäftsbetrieb im Sinne eines Geschäfts gemäß IFRS 3.3 erworben wurde. Vielmehr stand ausschließlich der Erwerb der in der Gesellschaft befindlichen Immobilie im Fokus der Transaktion. Der Kaufpreis für die Gesellschaft wurde auf die einzeln identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden zum Erwerbszeitpunkt auf Grundlage ihrer beizulegenden Zeitwerte verteilt.

Veräußerung von Tochterunternehmen

Die PATRIZIA AG hat im Geschäftsjahr 2015 ihre am Markt angebotene Produktpalette um Publikumsfonds erweitert. In der Phase der Gründung der Fonds und Ausplatzierung der jeweiligen Anteile sind diese Gesellschaften vorübergehend im Konzern der PATRIZIA zu konsolidieren. Nachfolgend aufgeführte Gesellschaften haben mit einem Ertrag aus der Entkonsolidierung in Höhe von 63 Tsd. EUR (2020: 116 Tsd. EUR) und einem Aufwand aus der Entkonsolidierung in Höhe von -608 Tsd. EUR (2020: -1.746 Tsd. EUR) den Konsolidierungskreis der PATRIZIA im Geschäftsjahr 2021 wieder verlassen.

Gesellschaften - Ergebnis aus der Entkonsolidierung

Tsd. EUR	H1 2021
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Zehn GmbH & Co. KG	63
PATRIZIA GrundInvest Augsburg Neun GmbH & Co. KG	-608
Gesamt	-544

Konzerninterne Umstrukturierungen

In der Berichtsperiode haben keine konzerninternen Umstrukturierungen stattgefunden.

3 Geschäfts- und Firmenwert

Im PATRIZIA Konzern sind Geschäfts- und Firmenwerte in Höhe von 214.957 Tsd. EUR (31.12.2020: 212.353 Tsd. EUR) bilanziert. Der Geschäfts- und Firmenwert wird in künftigen steuerlichen Perioden nicht abzugsfähig sein und daher im Rahmen der Ermittlung der latenten Steuern als permanente Differenz behandelt.

Zum 30. Juni 2021 werden den Geschäfts- und Firmenwerten die folgenden Zahlungsmittel generierenden Einheiten wie folgt zugeordnet:

- Core Business: 197.937 Tsd. EUR (31.12.2020: 195.153 Tsd. EUR)
- PATRIZIA Global Partners (vormals PATRIZIA Multi Managers): 6.783 Tsd. EUR (31.12.2020: 6.779 Tsd. EUR)
- PATRIZIA Japan KK (vormals KENZO Japan): 4.596 Tsd. EUR (31.12.2020: 4.780 Tsd. EUR)
- BrickVest: 5.641 Tsd. EUR (31.12.2020: 5.641 Tsd. EUR)

Die Veränderung des Gesamt-Geschäfts- und Firmenwerts im Vergleich zum 31. Dezember 2020 resultiert aus Währungskursveränderungen in Höhe von 2.605 Tsd. EUR (31.12.2020: -3.580 Tsd. EUR). Diese sind im Wesentlichen auf die Kursentwicklung des britischen Pfunds zurückzuführen.

Im Rahmen eines Werthaltigkeitstest gemäß IAS 36 werden diese Werte mindestens einmal jährlich durch den Konzern auf Werthaltigkeit geprüft. Bis zum 30. Juni 2021 gab es keine Ereignisse, welche einen Werthaltigkeitstest und einen daraus resultierenden Wertminderungsbedarf begründen.

4 Nutzungsrechte

Zum Stichtag 30. Juni 2021 werden Nutzungsrechte in Höhe von 35.258 Tsd. EUR (31.12.2020: 25.906 Tsd. EUR) ausgewiesen.

Der Anstieg begründet sich im Wesentlichen in der Verlängerung von Anmietverträgen für eigene Büroflächen. Darüber hinaus wurde ein Anmietvertrag in Höhe von 1.464 Tsd. EUR (31.12.2020: 0 Tsd. EUR) außerplanmäßig abgeschlossen.

5 Vorräte

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

Die Vorräte setzen sich wie folgt zusammen:

Vorräte

Tsd. EUR	30.06.2021	31.12.2020
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	30.053	1.683
Immobilien in der Entwicklungsphase	15.368	12.964
Gesamt	45.421	14.647

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

Die Veränderung der Vorräte in Höhe von 30.774 Tsd. EUR resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb einer Immobilie im Rahmen des Unternehmenserwerbs SKD13 TMK in Höhe von 25.795 Tsd. EUR.

6 Wertpapiere, Bankguthaben und Kassenbestand

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

Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements wurden liquide Mittel in kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen investiert. Diese werden in der Bilanz separat ausgewiesen. Ein Betrag in Höhe von 200.811 Tsd. EUR (31.12.2020: 180.797 Tsd. EUR) wurde in kurzfristige Termingelder mit einer Laufzeit von mehr als 3 Monaten angelegt. Der Ausweis dieser Termingelder erfolgt in der Bilanz unter den kurzfristigen Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten.

Verfügbare Liquidität

Tsd. EUR	30.06.2021	31.12.2020
Bankguthaben und Kassenbestand	368.572	495.454
Termingelder	200.811	180.797
Liquidität	569.383	676.251
Regulatorische Reserve KVGs	-32.338	-31.229
Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-0	-15
Verfügbare Liquidität	537.045	645.007

Bei der unter dem kurzfristigen Vermögen in der Bilanz ausgewiesenen Position Wertpapiere in Höhe von 20.637 Tsd. EUR, handelt es sich um einen vorübergehenden Anteilserwerb an dem Fonds PATRIZIA Gewerbe-Immobilien Deutschland IV.

7 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

7.1 Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nach Verrechnung eigener Aktien in Höhe von 3.003.314 EUR bzw. 3.003.314 Stück (31.12.2020: 2.668.545 EUR) zum Bilanzstichtag 89.348 Tsd. EUR (31.12.2020: 89.683 Tsd. EUR) und ist in 89.348.162 auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

Im Rahmen des Aktienrückkaufprogramms seit dem 12. Mai 2021 hat die PATRIZIA AG bis zum Stichtag 30. Juni 2021 insgesamt 334.769 Aktien zu einem Durchschnittskurs von EUR 22,83 (inkl. Transaktionskosten) pro Aktie und in einem Gesamtvolumen von 7.642 Tsd. EUR zurückgekauft.

Direktes Mutterunternehmen der PATRIZIA AG ist die First Capital Partner GmbH. Mutterunternehmen der First Capital Partner GmbH und somit ultimates Mutterunternehmen der PATRIZIA AG ist die we holding GmbH & Co. KG (ehemals: WE Vermögensverwaltung GmbH & Co. KG). Die First Capital Partner GmbH ist im Vergleich zum 31.12.2020 unverändert mit einer Beteiligung von 47.844.484 Stückaktien, dies entspricht einem Anteil von 51,81% an der PATRIZIA AG beteiligt.

7.2 Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage veränderte sich aufgrund des Aktienrückkaufprogramms in Höhe von -7.307 Tsd. EUR von 129.751 Tsd. EUR auf 122.444 Tsd. EUR zum 30. Juni 2021.

7.3 Eigene Aktien

In der Berichtsperiode erhöhten sich aufgrund des Aktienrückkaufprogramms seit dem 12. Mai 2021 insgesamt zur Vergleichsperiode die Anzahl der eigenen Aktien um 334.769 Stück auf 3.003.314 Stück und deren Gesamtwert um 7.641.999 EUR auf 57.268.364 EUR.

Eigene Aktien

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR ¹	Gesamtwert in EUR
Stand zum 01.01.2021	2.668.545		49.626.365
Aktienrückkaufprogramm	334.769	22,83	7.641.999
Stand zum 30.06.2021	3.003.314		57.268.364

¹ Inkl. Transaktionskosten

7.4 Nicht-kontrollierende Gesellschafter

Zum 30. Juni 2021 bestanden Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter in Höhe von 33.464 Tsd. EUR (31.12.2020: 32.265 Tsd. EUR).

In der Berichtsperiode wurde den nicht-kontrollierenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von 1.355 Tsd. EUR (H1 2020: 2.113 Tsd. EUR) zugewiesen.

Bis zum 30. Juni 2021 sind Ergebnisanteile durch nicht-kontrollierende Gesellschafter in Höhe von 274 Tsd. EUR (H1 2020: 441 Tsd. EUR) entnommen worden. Es handelt sich hierbei um Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter, mit denen zum Teil auch Beschäftigungsverhältnisse bestehen.

Im Rahmen der Neubewertung von Finanzinstrumenten gemäß IFRS 9 wird ein Betrag in Höhe von -4 Tsd. EUR (H1 2020: 50 Tsd. EUR) im Geschäftsjahr 2021 ausgewiesen.

8 Latente Steuern/Latente Steuerschulden

Latente Steuern im Zusammenhang mit Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses

Tsd. EUR	2021			2020		
	vor Steuern	Steuern	Netto	vor Steuern	Steuern	Netto
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	7.262	0	7.262	-5.797	0	-5.797
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	16.004	-1.678	14.326	15.689	-526	15.163
Gesamt	23.266	-1.678	21.588	9.892	-526	9.366

9 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten weisen folgendes Fälligkeitsprofil auf:

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten 30.06.2021

Tsd. EUR	2021	2022	2024	2027	Gesamt
Bankdarlehen	45.915	0	0	0	45.915
Schuldscheindarlehen	0	76.000	89.000	69.000	234.000
Summe Finanzverbindlichkeiten	45.915	76.000	89.000	69.000	279.915

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten 31.12.2020

Tsd. EUR	2021	2022	2024	2027	Gesamt
Bankdarlehen	43.200	0	0	0	43.200
Schuldscheindarlehen	66.000	76.000	89.000	69.000	300.000
Summe Finanzverbindlichkeiten	109.200	76.000	89.000	69.000	343.200

Fälligkeiten der nicht diskontierten Finanzverbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 30.06.2021

Tsd. EUR	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Gesamt
Bankdarlehen	46.501	0	0	0	0	0	0	46.501
Schuldscheindarlehen	0	79.778	2.914	91.914	1.490	1.490	70.499	248.087
Summe der nicht diskontierten Finanzverbindlichkeiten	46.501	79.778	2.914	91.914	1.490	1.490	70.499	294.587

Fälligkeiten der nicht diskontierten Finanzverbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2020

Tsd. EUR	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	Gesamt
Bankdarlehen	43.436	0	0	0	0	0	0	43.436
Schuldscheindarlehen	70.150	79.778	2.914	91.914	1.490	1.490	70.499	318.236
Summe der nicht diskontierten Finanzverbindlichkeiten	113.586	79.778	2.914	91.914	1.490	1.490	70.499	361.672

Zum 30. Juni 2021 betragen die Finanzverbindlichkeiten insgesamt 279.915 Tsd. EUR (31.12.2020: 343.200 Tsd. EUR).

Im Geschäftsjahr 2017 hat PATRIZIA ein Schuldscheindarlehen über den Kapitalmarkt über insgesamt 300.000 Tsd. EUR aufgenommen. Das Zielvolumen von ursprünglich geplanten 100.000 Tsd. EUR war mehrfach überzeichnet. Die zufließenden finanziellen Mittel stellten eine zusätzliche Liquiditätsreserve im Rahmen der Wachstumsstrategie (Unternehmensakquisition im Rahmen der Expansion) oder zur Ausnutzung von strategischen Co- und Principal-Investmentchancen dar. Das Schuldscheindarlehen wurde mit Laufzeiten von 5, 7 und 10 Jahren sowie fixen und variablen Zinssätzen ausgestattet.

Wie die Geschäftsentwicklung der letzten Jahre gezeigt hat, konnte PATRIZIA ihre Jahres- und Wachstumsziele erreichen, ohne dabei auf die gesamten Liquiditätsreserven zurückgreifen zu müssen. Die erwirtschafteten Liquiditätsreserven erzielten kaum noch Zinserträge aufgrund des Negativzinsumfeldes. Um eine unnötige Zinsbelastung zu vermeiden, hat der Vorstand der PATRIZIA AG beschlossen, die variablen Tranchen des Schuldscheindarlehens in Höhe von 66.000 Tsd. EUR vorzeitig in der Berichtsperiode zurückzuführen.

Dagegen wurde im Geschäftsjahr 2020 ein neues kurzfristiges Bankdarlehen in Höhe von 55.900 Tsd. EUR aufgenommen. Dieses steht im Zusammenhang mit einer Zwischenfinanzierung für einen Publikumsfond der PATRIZIA Immobilien KVG, welche im Rahmen eines Ankaufs gegeben wurde. Zur Sicherung der Liquidität hat die PATRIZIA AG ein kurzfristiges Bankdarlehen mit einer Laufzeit kleiner einem Jahr aufgenommen. Zum Bilanzstichtag wird dieses kurzfristige Darlehen nach unterjähriger Teil-Rückführung mit einem verbleibenden Betrag in Höhe von 27.500 Tsd. EUR ausgewiesen.

10 Langfristige Verbindlichkeiten

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 16.138 Tsd. EUR (31.12.2020: 22.340 Tsd. EUR) bestehen im Wesentlichen aus der langfristigen Komponente des Führungskräftebeteiligungsmodells, das unter Punkt 9.1.1 im Geschäftsbericht 2020 näher beschrieben wird, den Verbindlichkeiten aus dem Unternehmenserwerb KENZO (PATRIZIA Japan KK) sowie der Garantiedividende TRIUVA gegenüber nicht-kontrollierenden Gesellschaftern.

11 Leasingverbindlichkeiten

Die Erhöhung der Leasingverbindlichkeit ist korrespondierend zur Erhöhung der Nutzungsrechte unter Punkt 4.

Die Leasingverbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen Leasingverträge für

- Geschäfts- und Büroräume,
- Kraftfahrzeuge,
- IT-Ausstattung sowie
- Betriebs- und Geschäftsausstattung

und weisen folgendes Fälligkeitsprofil auf:

Fälligkeiten der Leasingverbindlichkeiten 30.06.2021

Tsd. EUR	2021	2022 - 2025	2026+	Gesamt
Leasingverbindlichkeiten	9.269	18.804	8.533	36.607

Fälligkeiten der Leasingverbindlichkeiten 31.12.2020

Tsd. EUR	2021	2022 - 2025	2026+	Gesamt
Leasingverbindlichkeiten	8.387	14.838	2.973	26.197

Im Folgenden werden die Restlaufzeiten der nicht diskontierten Leasingverbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen nach dem Bilanzstichtag dargestellt:

Fälligkeiten der nicht diskontierten Leasingverbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 30.06.2021

Tsd. EUR	Buchwert	Gesamtbetrag	2021	2022 - 2025	2026+
Leasingverbindlichkeiten	36.607	37.526	9.544	19.286	8.696

Fälligkeiten der nicht diskontierten Leasingverbindlichkeiten einschließlich Zinszahlungen 31.12.2020

EUR k	Buchwert	Gesamtbetrag	2021	2022 - 2025	2026+
Leasingverbindlichkeiten	26.197	26.763	8.590	15.161	3.013

12 Steuerschulden

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

Die Ertragsteuern betreffen im Wesentlichen mit 22.472 Tsd. EUR (31.12.2020: 27.339 Tsd. EUR) Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer und ausländischer Tochtergesellschaften. Daneben sind Verpflichtungen aus Umsatzsteuer, Lohnsteuer sowie weiteren sonstigen Steuern in Höhe von 6.029 Tsd. EUR (31.12.2020: 13.470 Tsd. EUR) erfasst.

13 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

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

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden 30.06.2021

Tsd. EUR	Buchwerte			Beizulegende Zeitwerte			
	Zwingend FVTPL	Eigenkapital- instrumente	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert							
Beteiligungen		591.334					x
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen nicht konsolidiert			92				
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	10.440						x
Sonstige Ausleihungen	6.605						x
	17.045	591.334	92				
Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte							
Sonstige Ausleihungen			18.262				
Forderungen aus Lieferung und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte			387.415				
Wertpapiere			20.637				
Bankguthaben und Kassenbestand			368.572				
			794.886				
Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten							
Finanzverbindlichkeiten (Bank-, Hypotheken- und Schuldscheindarlehen)				279.915			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				2.811			
Verbindlichkeiten aus vor dem Bilanzstichtag bezogenen Leistungen				30.249			
Vertragsverbindlichkeiten aus Anzahlungen aus Immobilienverkäufen				155			
Vertragsverbindlichkeiten aus abgerechneten, fälligen leistungsabhängigen Gebühren, die zukünftigen Perioden zuzuordnen sind				0			
Zwischensumme finanzielle Schulden				313.129			
Sonstige Schulden				31.937			
Gesamte finanzielle Schulden				345.065			

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden 31.12.2020

Tsd. EUR	Buchwerte			Beizulegende Zeitwerte			
	Zwingend FVTPL	Eigenkapital- instrumente FVTOCI-	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert							
Beteiligungen		574.467					x
Beteiligungen an verbundenen Unternehmen nicht konsolidiert			93				
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	10.440						x
Sonstige Ausleihungen	6.644						x
	17.084	574.467	93				
Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte							
Sonstige Ausleihungen			17.843				
Forderungen aus Lieferung und Leistungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte			392.399				
Wertpapiere			11				
Bankguthaben und Kassenbestand			495.454				
			905.706				
Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten							
Finanzverbindlichkeiten (Bank-, Hypotheken- und Schuldscheindarlehen)				343.200			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				1.995			
Verbindlichkeiten aus vor dem Bilanzstichtag bezogenen Leistungen				31.900			
Vertragsverbindlichkeiten aus Anzahlungen aus Immobilienverkäufen				178			
Vertragsverbindlichkeiten aus abgerechneten, fälligen leistungsabhängigen Gebühren, die zukünftigen Perioden zuzuordnen sind				4.606			
Zwischensumme finanzielle Schulden				381.878			
Sonstige Schulden				35.485			
Gesamte finanzielle Schulden				417.364			

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenwerte

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

Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

Art	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Eigenkapitalinvestments	Das Bewertungsmodell berücksichtigt den individuellen Beteiligungsanteil sowie als Bemessungsgrundlagen im Wesentlichen das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen	- Beteiligungsanteil (0,01 % - 51,0%) - wesentliche Bemessungsgrundlagen: Das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen der Beteiligungsunternehmen (0 Mio. EUR - 3.324 Mio. EUR)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn: - die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)
Langfristige Darlehen	Das Bewertungsmodell berücksichtigt das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen der Darlehensnehmer	- Nettovermögen 2021: (6,6 Mio. EUR - 10,4 Mio. EUR)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn: - die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)

Sensitivitätsanalyse der Zeitwerte der Stufe 3

Für die Eigenkapitalinvestments würde eine Erhöhung (Minderung) der entsprechenden Bemessungsgrundlagen um 10% unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 78.500 Tsd. EUR (31.12.2020: 75.120 Tsd. EUR) führen.

Im Falle der langfristigen Darlehen würde eine Erhöhung (Minderung) des Nettovermögens zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 2.051 Tsd. EUR (31.12.2020: 2.051 Tsd. EUR) führen.

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3

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

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 - 30.06.2021

Tsd. EUR	Eigenkapitalinvestments	Wandeldarlehen
Stand zum 01.01.2021	574.467	17.084
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	11.832	0
Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	0	0
Zugänge im Geschäftsjahr	5.009	0
Abgänge im Geschäftsjahr	-222	-39
Währungsänderung	247	0
Stand zum 30.06.2021	591.334	17.045

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 - 31.12.2020

Tsd. EUR	Eigenkapitalinvestments	Wandeldarlehen ¹
Stand zum 01.01.2020	525.716	11.440
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	55.426	0
Gewinn/Verlust, der im Periodenüberschuss enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	0	0
Zugänge im Geschäftsjahr	11.410	8.644
Abgänge im Geschäftsjahr	-17.586	-3.000
Währungsänderung	-300	0
Veränderungen Konsolidierungskreis	-200	0
Stand zum 31.12.2020	574.467	17.084

¹ Das Vorjahr wurde an die neue Struktur angepasst.

Nettogewinne/-verluste nach Kategorien

Tsd. EUR	30.06.2021	31.12.2020
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden, die zwingend zum FVTPL bewertet werden	89	281
Finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	191	2.950
Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden	-2.870	-6.034
Eigenkapitalinvestments, die zum FVTOCI bewertet werden (ohne Recycling) ¹	14.326	51.685

¹ Betrag nach Steuern

Zum FVTOCI bewertete Eigenkapitalinvestments

Dividendenerträge aus Eigenkapitalinvestments, die zum FVTOCI bewertet werden, betragen im Geschäftsjahr 28.587 Tsd. EUR (H1 2020: 23.370 Tsd. EUR). Die vereinnahmten Dividenden wurden ausschließlich aus Beteiligungen erzielt, die am Abschlussstichtag noch im Bestand waren. Der beizulegende Zeitwert der abgehenden Eigenkapitalinvestments zum Zeitpunkt des Abgangs beläuft sich auf 222 Tsd. EUR (31.12.2020: 17.586 Tsd. EUR).

In der Gesamtergebnisrechnung wurden keine Gewinne im Zusammenhang mit der endgültigen Veräußerung der Eigenkapitalinvestments realisiert.

14 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse Länder

Tsd. EUR	Deutschland	Luxemburg	Vereinigtes Königreich	Rest der Welt	Gesamt
Q2 2021					
Erlöse aus Management Services	49.396	20.576	6.893	2.579	79.444
Verkaufserlöse aus Principal Investments	-3	0	0	0	-3
Mieterlöse	882	63	1	242	1.188
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	80	23	187	0	290
Sonstige	139	75	185	32	431
Umsatzerlöse	50.495	20.737	7.265	2.853	81.350
Q2 2020					
Erlöse aus Management Services	33.030	34.149	9.955	2.059	79.194
Verkaufserlöse aus Principal Investments	0	321	0	0	321
Mieterlöse	6	93	0	1.263	1.363
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	0	60	176	0	236
Sonstige	239	106	66	41	453
Umsatzerlöse	33.275	34.730	10.197	3.364	81.567
H1 2021					
Erlöse aus Management Services	84.092	28.778	20.284	4.695	137.849
Verkaufserlöse aus Principal Investments	-32	1	0	0	-30
Mieterlöse	890	59	1	242	1.191
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	80	53	317	0	449
Sonstige	158	110	425	33	725
Umsatzerlöse	85.188	29.000	21.027	4.970	140.185
H1 2020					
Erlöse aus Management Services	65.795	51.212	19.426	4.245	140.679
Verkaufserlöse aus Principal Investments	-3	2.474	0	0	2.471
Mieterlöse	527	191	0	2.613	3.332
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	32	276	293	0	601
Sonstige	331	156	520	63	1.070
Umsatzerlöse	66.682	54.310	20.240	6.921	148.153

Die geografische Zuordnung erfolgt auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit. Gemäß dem Geschäftsmodell resultieren Erlöse aus Verträgen mit Kunden bei PATRIZIA aus Gebühreneinnahmen (Erlöse aus Management Services), Verkäufen von Immobilien des Eigenbestands (Principal Investments), Mieterlösen und Nebenkosten.

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

Verteilung der Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Tsd. EUR	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020
Zu einem Zeitpunkt übertragene Produkte/Services	28.653	33.844	38.486	51.743
Über einen Zeitraum übertragene Produkte/Services	51.509	46.360	100.508	93.078
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	80.162	80.204	138.993	144.821

Transaktionsgebühren (für Akquisitionen und Verkäufe), sowie leistungsabhängige Gebühren, werden als zeitpunktbezogen qualifiziert. Die laufenden Verwaltungsvergütungen werden als zeitraumbezogene Erlöse mit Kunden eingestuft.

15 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. EUR	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020	Veränderung
Erträge aus entfallenen Verpflichtungen	803	3.523	1.005	3.855	-73,9%
Erträge aus Sachbezügen	222	219	437	828	-47,1%
Versicherungsentschädigungen	1	-0	3	9	-63,0%
Erträge aus Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten und Transaktionskosten und Schadensersatzleistungen	0	2	0	822	-100,0%
Erlöse aus Verkäufen von Finanzanlagen	0	9	0	9	-100,0%
Erträge aus einem Unternehmenserwerb zu einem Preis unter dem Marktwert	0	28	0	28	-100,0%
Übrige	463	413	569	701	-18,8%
Gesamt	1.488	4.194	2.015	6.251	-67,8%

Die Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus der endgültigen Abrechnung von Tantiemen und variablen Gehältern sowie Verbindlichkeiten für bestellte, nicht abgerufene Lieferungen und Leistungen.

16 Aufwand für bezogene Leistungen

Die Position Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 8.956 Tsd. EUR (H1 2020: 8.089 Tsd. EUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds in Höhe von 5.945 Tsd. EUR (H1 2020: 6.525 Tsd. EUR), für die die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist.

Um eine verbesserte Darstellung der Ertragslage zu gewährleisten, werden in dieser Position zudem Transaktionskosten ausgewiesen, die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiterbelastet werden. Im ersten Halbjahr 2021 belaufen sich diese auf 3 Tsd. EUR (H1 2020: 868 Tsd. EUR).

17 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

Personalaufwand

Tsd. EUR	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020	Veränderung
Löhne und Gehälter	30.176	29.557	59.465	58.740	1,2%
davon Bewertung von Phantom Shares	186	561	-886	869	-201,9%
davon Verkaufsprovisionen	0	255	0	510	-100,0%
Sozialabgaben	3.491	3.721	8.619	8.640	-0,2%
Gesamt	33.667	33.279	68.085	67.379	1,0%

In Bezug auf die Bewertungseffekte im Zusammenhang mit Phantom Shares ergab sich im Berichtszeitraum in Korrelation mit dem gesunkenen Aktienkurs der PATRIZIA AG ein Personalaufwand in Höhe von -886 Tsd. EUR (H1 2020: 869 Tsd. EUR).

18 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. EUR	H1 2021	H1 2020	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	8.313	7.958	4,5%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	9.336	9.146	2,1%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	1.494	1.500	-0,5%
Sonstige Steuern	387	149	158,9%
KFZ- und Reisekosten	1.558	2.621	-40,5%
Werbekosten	1.920	1.570	22,3%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	2.751	3.687	-25,4%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	2.895	2.081	39,1%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	153	458	-66,5%
Kosten für Management Services	52	67	-22,9%
Freistellungen/Erstattungen	12	20	-40,1%
Spenden	1.168	1.490	-21,6%
Sonstige	3.414	2.650	28,9%
Gesamt	33.453	33.397	0,2%

Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 8.313 Tsd. EUR (H1 2020: 7.958 Tsd. EUR) beinhalten unter anderem:

- Projektbezogene Beratungsleistungen im Rahmen der Digitalisierung sowie Kosten der erstmaligen Prüfung, des Erwerbs und des Einsatzes neuer Technologien in Höhe von 1.358 Tsd. EUR (H1 2020: 2.305 Tsd. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit personalbezogener Rechtsberatung und laufender Beratung bei der Nutzung einer Human Resources Management Software in Höhe von 858 Tsd. EUR (H1 2020: 389 Tsd. EUR)
- Kosten im Zusammenhang mit der Management-Beratung von BrickVest in Höhe von 1.144 Tsd. EUR (H1 2020: 135 Tsd. EUR)

Der Rückgang der KFZ- und Reisekosten sowie der Werbekosten ist auf die Reise- und Kontaktbeschränkungen im Zusammenhang mit der Covid 19-Pandemie zurückzuführen.

Der Anstieg der Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten resultiert aus periodenfremden Effekten in Verbindung mit neuen Konzernrahmenvereinbarungen für Versicherungsleistungen.

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

19 Ergebnis aus Beteiligungen

Das Ergebnis aus Beteiligungen des Berichtszeitraums in Höhe von 28.587 Tsd. EUR (H1 2020: 23.370 Tsd. EUR) stammt aus den Beteiligungen Dawonia GmbH, TRIUVA/IVG Logistik, Co-investments in Großbritannien (H1 2020: Dawonia GmbH, TRIUVA/IVG Logistik) sowie aus dem Publikumsfondsgeschäft.

Das Ergebnis aus Beteiligungen setzt sich wie folgt zusammen:

Ergebnis aus Beteiligungen

Tsd. EUR	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020	Veränderung
Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung	0	0	21.969	16.571	32,6%
Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen	2.353	2.360	4.706	4.719	-0,3%
Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital	1.101	1.206	1.912	2.080	-8,1%
Gesamt	3.454	3.565	28.587	23.370	22,3%

Für eine detaillierte Darstellung wird auf den Konzernzwischenlagebericht unter Punkt 1.3 Wirtschaftliche Lage verwiesen.

20 Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen

Das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen setzt sich wie folgt zusammen:

Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen

Tsd. EUR	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020	Veränderung
PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS	1.472	10.000	1.825	10.000	-81,8%
Evana AG	-432	0	-432	0	0,0%
Cognotekt GmbH	-217	0	-217	0	0,0%
control.IT Unternehmensberatung GmbH	69	0	69	0	0,0%
Gesamt	892	10.000	1.245	10.000	-87,5%

Der Rückgang des laufenden Ergebnisses aus der Beteiligung „PATRIZIA Wohnmodul I SICAV-FIS“ begründet sich aus der strategisch fortlaufenden Reduzierung des zugrunde liegenden Portfolios. Das hohe Ergebnis in 2020 resultiert im Wesentlichen aus dem Abverkauf eines großen niederländischen Wohnimmobilien-Portfolios.

21 Reorganisationserträge/-aufwand

Die in der laufenden Periode erfassten Reorganisationsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Neuausrichtung der Bereiche Real Estate Development und Fund Services. Hierbei handelte es sich überwiegend um Aufwand für Abfindungen, laufende Gehälter während der Freistellungsphase, Sachkosten und Beratungskosten im Zusammenhang mit der Reorganisation. Nicht mehr benötigte Rückstellungen aus der Reorganisation werden erfolgswirksam aufgelöst.

22 Zuschreibungen und Abschreibungen

Die Abschreibungen setzen sich wie folgt zusammen:

Zuschreibungen und Abschreibungen

Tsd. EUR	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020	Veränderung
Abschreibung Fondsverwalterverträge und Lizenzen	4.058	4.872	8.077	9.824	-17,8%
Abschreibung Nutzungsrechte	3.904	2.534	6.623	5.095	30,0%
Abschreibung auf Software und BGA und andere	1.782	1.555	3.239	2.826	14,6%
Abschreibung sonstige Rechte und Werte	25	10	40	14	195,9%
Zuschreibung Beteiligung an assoziierten Unternehmen	-648	0	-648	0	0,0%
Gesamt	9.120	8.971	17.331	17.758	-2,4%

Die Abschreibungen der Nutzungsrechte teilt sich auf die Anlagenklassen wie folgt auf:

Abschreibung Nutzungsrechte

Tsd. EUR	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020	Veränderung
Anmietverträge für Geschäfts- und Büroräume	1.998	2.090	4.281	4.172	2,6%
KFZ-Verträge	283	251	559	535	4,5%
IT-Verträge	158	193	320	389	-17,8%
Außerplanmäßige Abschreibung auf Anmietverträge	1.464	0	1.464	0	0,0%
Gesamt	3.904	2.534	6.623	5.095	30,0%

23 Finanzergebnis

Finanzergebnis

Tsd. EUR	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020	Veränderung
Zinsen auf Bankeinlagen und Darlehen	403	141	660	679	-2,8%
Zinserträge aus Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	87	76	165	149	11,3%
Zinsen aus Steuern	1	75	2	75	-97,4%
Übrige Zinsen	-70	371	124	313	-60,4%
Finanzerträge	421	662	952	1.217	-21,8%
Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen	-1.291	-1.319	-2.529	-2.823	-10,4%
Zinsaufwendungen aus Steuern	-15	-0	-15	-70	-78,6%
Zinsaufwand aus Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-84	-173	-182	-173	4,8%
Zinsaufwand - Leasing IFRS 16	-92	-53	-104	-115	-9,7%
Übrige Finanzaufwendungen	-30	-171	-162	-202	-19,8%
Finanzaufwendungen	-1.511	-1.717	-2.991	-3.384	-11,6%
Währungsergebnis	-838	-7.077	-1.338	-6.511	-79,5%
Finanzergebnis	-1.929	-8.132	-3.378	-8.678	-61,1%

Die Finanzerträge in Höhe von 952 Tsd. EUR (H1 2020: 1.217 Tsd. EUR) entfallen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten sowie nach FVTPL bewertet wurden und effektivzinskonform berücksichtigt sind.

Die übrigen Finanzerträge resultieren im Wesentlichen aus verspäteten Kaufpreiseingängen.

Die Finanzaufwendungen in Höhe von 2.991 Tsd. EUR (H1 2020: 3.384 Tsd. EUR) entfallen auf finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden und effektivzinskonform berücksichtigt sind.

Die Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen enthalten im Wesentlichen Zinsen für Schuldscheindarlehen in Höhe von 1.943 Tsd. EUR (H1 2020: 2.257 Tsd. EUR).

Die übrigen Finanzaufwendungen betreffen im Wesentlichen Zinsen aus der Aufzinsung von Pensionsverpflichtungen.

Im ersten Halbjahr 2021 betrug das Währungsergebnis -1.338 Tsd. EUR (H1 2020: -6.511 Tsd. EUR). Darin enthalten sind realisierte, nicht zahlungswirksame Währungskursverluste in Höhe von -3.475 Tsd. EUR (H1 2020: -7.424 Tsd. EUR). Davon wurden Währungskursverluste in Höhe von -1.092 Tsd. EUR realisiert, indem sie aus dem sonstigen Ergebnis (OCI) in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert wurden.

24 Ertragsteuern

Die Ertragsteuern setzen sich wie folgt zusammen:

Ertragsteuern					
Tsd. EUR	Q2 2021	Q2 2020	H1 2021	H1 2020	Veränderung
Tatsächliche Ertragsteuern	-6.776	-4.499	-15.436	-15.632	-1,3%
Latente Steuern	1.078	1.175	2.475	3.281	-24,6%
Ertragsteuern	-5.698	-3.324	-12.961	-12.351	4,9%

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

Die Ermittlung des Steueraufwands für den Konzernzwischenanhang erfolgt gem. IAS 34 auf Basis des durchschnittlichen jährlichen Steuersatz, der das gesamte Geschäftsjahr erwartet wird. Zum Konzernzwischenanhang 2021 wurde ein Ertragssteuersatz von 28% zugrunde gelegt. Darüber hinaus wurde der Ertragssteueraufwand durch aperiodische Effekte unmittelbar beeinflusst.

25 Ergebnis je Aktie

Ergebnis je Aktie

Tsd. EUR	H1 2021 bereinigt ¹	H1 2020 bereinigt ¹	H1 2021	H1 2020
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	26.731	31.610	25.258	31.610
Anzahl Aktien ²	89.348.162	89.682.931	89.348.162	89.682.931
Gewichtete Aktienanzahl unverwässert ²	89.639.793	90.548.956	89.639.793	90.548.956
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,30	0,35	0,28	0,35
Gewichtete Aktienanzahl verwässert ³	89.639.793	/	89.639.793	/
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR⁴	0,30	/	0,28	/

¹Bereinigt = ohne Reorganisationsaufwand

²Ausgehend nach Aktienrückkauf

³Aktienbasierte Vergütung

⁴Sofern durch neue Aktien bedient

Der durchschnittliche Marktwert der Aktien für die Berechnung des Verwässerungseffekts von Aktienoptionen basiert auf den notierten Marktpreisen für die Periode, in der die Optionen in Umlauf waren.

Durch die zeitlich gewichteten Aktienrückkäufe in der Berichtsperiode hat sich gemäß IAS 33.19 ff. die gewichtete Aktienanzahl (unverwässert) um 43.138 verringert und die gewichtete Aktienanzahl (verwässert) um 43.138 verringert.

26 Segmentberichterstattung

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

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

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

Die interne Steuerung und Berichterstattung im PATRIZIA Konzern basiert grundsätzlich auf den beschriebenen Grundsätzen der Rechnungslegung nach IFRS. Der Konzern misst den Erfolg seiner Segmente anhand der Segmentergebnisgrößen, die in der internen Steuerung und Berichterstattung als EBT sowie als operatives EBT (operatives Ergebnis) bezeichnet werden.

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

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

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

Alle relevanten zu eliminierenden Konsolidierungssachverhalte wie konzerninterne Umsatzerlöse, Zwischenergebnisse und die Rücknahme von konzerninternen Verrechnungen erfolgen innerhalb der Segmente.

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 - 2021 (01.01.-30.06.2021)

Tsd. EUR	Management		Konzern
	Investments	Services	
Umsatzerlöse	1.619	138.566	140.185
Bestandsveränderungen	1.746	0	1.746
Sonstige betriebliche Erträge	51	1.964	2.015
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	63	63
Gesamtleistung	3.416	140.593	144.009
Materialaufwand	-1.089	-1	-1.090
Aufwand für bezogene Leistungen	0	-8.956	-8.956
Personalaufwand	-11	-68.073	-68.085
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-675	-32.778	-33.453
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	225	-121	104
Ergebnis aus Beteiligungen	1.751	26.836	28.587
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	1.245	0	1.245
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-608	0	-608
Erträge aus Reorganisation	0	1	1
Reorganisationsaufwand	0	-1.473	-1.473
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte ¹ , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	544	-17.875	-17.331
Finanzerträge	71	880	952
Finanzaufwendungen	-317	-2.674	-2.991
Währungsergebnis	-183	-1.155	-1.338
Ergebnis vor Steuern (EBT)	4.369	35.205	39.574
Wertänderungen Derivate	0	-112	-112
Zu-/Abschreibungen Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen	-648	8.077	7.428
Erträge aus Reorganisation	0	-1	-1
Reorganisationsaufwand	0	1.473	1.473
Zahlungsunwirksame Währungseffekte	183	-1.116	-933
Operatives Ergebnis aus Beteiligungen (IFRS 9)	0	4.091	4.091
Investitionen in die Zukunft	0	5.920	5.920
Operatives Ergebnis	3.904	53.537	57.441

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

Segmentberichterstattung - 2020 (01.01.-30.06.2020)

Tsd. EUR	Management		Konzern
	Investments	Services	
Umsatzerlöse	6.495	141.658	148.153
Bestandsveränderungen	-1.677	0	-1.677
Sonstige betriebliche Erträge	56	6.195	6.251
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	116	0	116
Gesamtleistung	4.989	147.853	152.843
Materialaufwand	-3.110	-2	-3.112
Aufwand für bezogene Leistungen	0	-8.089	-8.089
Personalaufwand	-5	-67.375	-67.379
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-806	-32.591	-33.397
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	18	4	22
Ergebnis aus Beteiligungen	1.712	21.658	23.370
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	10.000	0	10.000
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-1.746	0	-1.746
Erträge aus Reorganisation	0	0	0
Reorganisationsaufwand	0	0	0
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte ¹ , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	0	-17.758	-17.758
Finanzerträge	118	1.099	1.217
Finanzaufwendungen	-638	-2.745	-3.384
Währungsergebnis	5	-6.516	-6.511
Ergebnis vor Steuern (EBT)	10.538	35.537	46.075
Wertänderungen Derivate	0	0	0
Zu-/Abschreibungen Fondsverwalterverträge, Lizenzen und Finanzinvestitionen	0	9.824	9.824
Erträge aus Reorganisation	0	0	0
Reorganisationsaufwand	0	0	0
Zahlungsunwirksame Währungseffekte	-5	5.091	5.087
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)	0	9.001	9.001
Investitionen in die Zukunft	0	4.075	4.075
Operatives Ergebnis	10.533	63.528	74.061

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

27 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 2020 zu entnehmen.

Unter Ausübung des Wahlrechts in IAS 7 zeigt der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit einen saldierten Ausweis von Ein- und Auszahlungen im Namen von Kunden aus temporär gehaltenen Investment-Objekten (Vorräte) aus Publikumsfondsgeschäft und deren Finanzierung (Darlehen).

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.

28 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Darstellung über die Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen unter Punkt 9.2 des Konzernanhangs im PATRIZIA Geschäftsbericht 2020 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

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

29 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

30 Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA AG

Die gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA AG versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung des Konzernzwischenabschlusses unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich der Geschäftsergebnisse 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 4. August 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



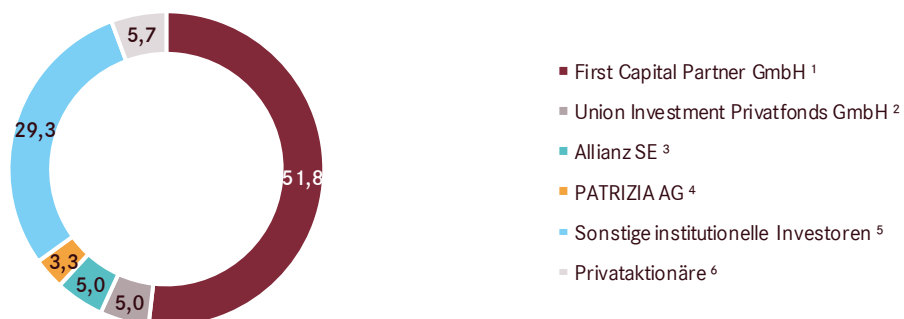
Anne Kavanagh
Mitglied des Vorstands,
CIO



Simon Woolf
Mitglied des Vorstands,
CHRO

Die PATRIZIA Aktie

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



³ First Capital Partner ist dem CEO Wolfgang Egger zuzurechnen

⁴ Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 31. Oktober 2018

⁵ Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 14. Dezember 2020

⁶ Eigene Aktien (Treasury shares)

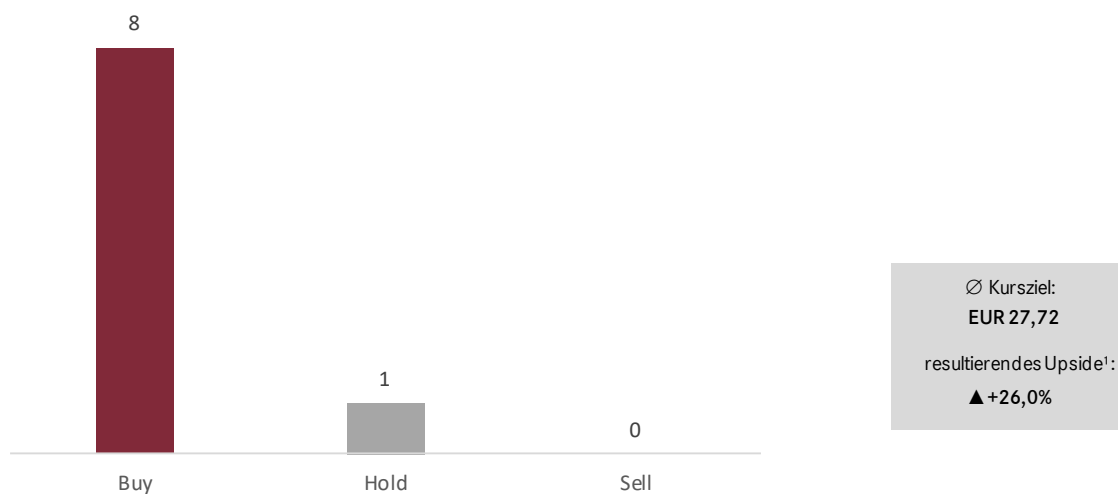
⁷ Quelle: PATRIZIA Aktienregister

⁸ Quelle: PATRIZIA Aktienregister

Kursentwicklung der Aktien der PATRIZIA AG | Stand: 30.06.2021



Analystenempfehlungen | Stand: 30.06.2021



¹ Basierend auf einem Schlusskurs von 22,00 EUR

Eigene Aktien

Die Anzahl der eigenen Aktien beläuft sich zum 30. Juni 2021 auf 3.003.314 Stück mit einem Gesamtwert von 57.268.364 EUR basierend auf Durchschnittskursen.

Ergebnis je Aktie

Tsd. EUR	H1 2021 bereinigt ¹	H1 2020 bereinigt ¹	H1 2021	H1 2020
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	26.731	31.610	25.258	31.610
Anzahl Aktien ²	89.348.162	89.682.931	89.348.162	89.682.931
Gewichtete Aktienanzahl unverwässert ²	89.639.793	90.548.956	89.639.793	90.548.956
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,30	0,35	0,28	0,35
Gewichtete Aktienanzahl verwässert ³	89.639.793	/	89.639.793	/
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR⁴	0,30	/	0,28	/

¹ Bereinigt = ohne Reorganisationsergebnis

² Ausstehend nach Aktienrückkauf

³ Aktienbasierte Vergütung

⁴ Sofern durch neue Aktien bedient

Finanzkalender und Kontakte

Finanzkalender 2021

Datum	
5. August 2021	2021 Halbjahresfinanzbericht mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
14. Oktober 2021	2021 Hauptversammlung, Augsburg (virtuell)
11. November 2021	9M 2021 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

Finanzkalender 2022

Datum	
24. Februar 2022	2021 Vorläufige Zahlen zum Geschäftsjahr
17. März 2022	2021 Geschäftsbericht mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
12. Mai 2022	3M 2022 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
1. Juni 2022	2022 Hauptversammlung, Augsburg
4. August 2022	2022 Halbjahresfinanzbericht mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
10. November 2022	9M 2022 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

Investor Relations

Martin Praum

T +49 69 643505-1114

investor.relations@patrizia.ag

Corporate Communications

Christoph Liedtke

T +49 821 50910-636

communications@patrizia.ag

Dieser Halbjahresfinanzbericht wurde am 4. August 2021 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch im Internet verfügbar:

<https://www.patrizia.ag/de/aktionaere/news-publikationen/zwischenmitteilungen-halbjahresfinanzberichte/>

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