



NEXT NOW



DELIVERING PERFORMANCE

IN REAL ASSETS
INVESTMENT MANAGEMENT

9M 2022 Zwischenmitteilung



Inhalt

1	Highlights & Ertragslage.....	3
2	Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)	5
3	Kapitalallokation.....	9
4	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	10
5	Gesamtergebnisrechnung.....	12
6	Konzernbilanz	13
7	Prognose für das Geschäftsjahr 2022.....	16
8	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	17
9	Die PATRIZIA Aktie	18
10	Nachtragsbericht.....	20
11	Anhang.....	20

1 Highlights & Ertragslage

PATRIZIA ist ein führender Partner für weltweite Investments in Real Assets und eines der führenden unabhängigen Immobilien-Investmenthäuser in Europa. Zum Kundenkreis zählen institutionelle, semiprofessionelle und private Investoren, unter anderem Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, USA und Asien.

In einem sich abschwächenden Marktumfeld hat PATRIZIA in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 EBITDA von 78,8 Mio. EUR erzielt, was einem Rückgang von 17,2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Die Assets under Management (AUM) und die damit verbundenen wiederkehrenden Verwaltungsgebühren stiegen weiter an und konnten die Rückgänge der Transaktionsgebühren und der leistungsabhängigen Gebühren nahezu kompensieren. Darüber hinaus wirkte sich die profitable Entkonsolidierung einer temporär auf der Bilanz gehaltenen Projektentwicklung in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 mit 17,8 Mio. EUR positiv auf das EBITDA aus.

Die AUM stiegen zum 30. September 2022 um 17,4% gegenüber dem Vorjahresende auf 57,1 Mrd. EUR (31. Dezember 2021: 48,6 Mrd. EUR), was neben dem Abschluss der Whitehelm Capital M&A Transaktion auf anhaltendes organisches Wachstum und positive Bewertungseffekte zurückzuführen ist. Im breit aufgestellten Produktportfolio von PATRIZIA repräsentieren Infrastrukturinvestments für nationale und internationale Kunden inzwischen 10,8% der AUM (3,6% am 31. Dezember 2021). Die geografische Verteilung der AUM verzeichnete mit einem Anteil von 47,0% der AUM außerhalb Deutschlands eine voranschreitende Internationalisierung (AUM außerhalb Deutschlands am 31. Dezember 2021: 40,0%).

Obwohl der Transaktionsmarkt für Immobilien und Infrastruktur insbesondere im Verlauf der ersten neun Monate 2022 eine deutliche Abschwächung aufgrund gestiegener geopolitischer Risiken, hoher Inflationsraten und steigenden Zinsen aufwies, konnte PATRIZIA für seine globalen Kunden Transaktionen im Wert von 4,5 Mrd. EUR (+20,2% y-o-y) unterzeichnen. Im gleichen Zeitraum wurden Transaktionen im Wert von 5,0 Mrd. EUR abgeschlossen, was einem Anstieg von 52,8% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die Gebühreneinnahmen insgesamt lagen mit 248,3 Mio. EUR nur leicht unter dem Vorjahresniveau von 255,0 Mio. EUR. Insbesondere die wiederkehrenden Verwaltungsgebühren in Höhe von 184,1 Mio. EUR (+29,3 Mio. EUR oder +18,9% y-o-y) konnten den Rückgang der leistungsabhängigen Gebühren auf 49,8 Mio. EUR (-16,4 Mio. EUR oder -24,8% y-o-y) und der Transaktionsgebühren auf 14,5 Mio. EUR (-19,5 Mio. EUR oder -57,3% y-o-y) nahezu kompensieren. Damit hat die PATRIZIA einen weiteren Meilenstein auf ihrem Weg zu einem stärker diversifizierten Investment Manager mit einem zunehmend wiederkehrenden Ertragsprofil erreicht.

Die Nettoerträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments stiegen im Jahresvergleich um 16,4% auf 7,9 Mio. EUR, wobei das Wachstum in erster Linie auf den Verkauf eines der letzten verbliebenen Bilanzobjekte in Großbritannien zurückzuführen ist, der die Erträge mit 2,0 Mio. EUR unterstützte.

Die Nettoaufwandsposten erhöhten sich im Jahresvergleich um 6,5% auf 177,4 Mio. EUR. Die Hauptgründe hierfür waren ein erhöhter Personalaufwand aufgrund der gestiegenen Mitarbeiterzahl nach der Übernahme von Whitehelm Capital sowie Einmaleffekte aus der Konsolidierung dieser Gesellschaft und weitere strategische Investitionen. Die profitable Entkonsolidierung einer temporär auf der Bilanz gehaltenen Projektentwicklung („Silver Swan“) entlastete die Nettoaufwandsposten gleichzeitig um 17,8 Mio. EUR.

Das EBITDA in den ersten neun Monaten 2022 belief sich auf 78,8 Mio. EUR, was einem Rückgang von 17,2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht.

Entgegen den bisherigen Annahmen rechnet PATRIZIA nicht mehr mit einer kurzfristigen Stabilisierung des geopolitischen Umfelds in Europa oder einer wesentlichen Verbesserung der Marktbedingungen – insbesondere auf dem europäischen Immobilienmarkt – im vierten Quartal dieses Jahres.

Darüber hinaus stellt das Unternehmen fest, dass die Geschwindigkeit und das Ausmaß, in dem geplante Investments (insbesondere europäische Immobilien) zurückgestellt werden mussten, sich in letzter Zeit beschleunigt haben, da die Marktteilnehmer zunehmend zögern, neue Investitionen zu tätigen, was nach Ansicht des Unternehmens jedoch vorübergehender Natur ist.

Dies beeinflusst PATRIZIA insbesondere im Ausblick für Transaktionsgebühren, der deutlich gesenkt wird. Im Zusammenhang mit verzögerten Ankäufen muss auch die Prognose für das Wachstum der Assets under Management und für die Verwaltungsgebühren für das Geschäftsjahr 2022 angepasst werden, wenn auch in relativ geringem Umfang. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Prognose für das Geschäftsjahr 2022 in weiteren Ertrags- und Kostenpositionen adjustiert, wobei Letzteres in erster Linie auf Einmalaufwendungen zurückzuführen ist.

Insgesamt erwartet PATRIZIA nunmehr eine EBITDA Bandbreite vor Reorganisationsaufwand in Höhe von 70,0 – 85,0 Mio. EUR für das Geschäftsjahr 2022 und eine EBITDA Bandbreite in Höhe von 60,0 – 75,0 Mio. EUR, einschließlich dieser Einmalaufwendungen.

Die geplanten Einmalaufwendungen umfassen Maßnahmen, um die Kostenbasis der Gesellschaft anzupassen, sie für ausgewählte Wachstumsinitiativen neu auszurichten und die nachhaltige Profitabilität zu erhöhen.

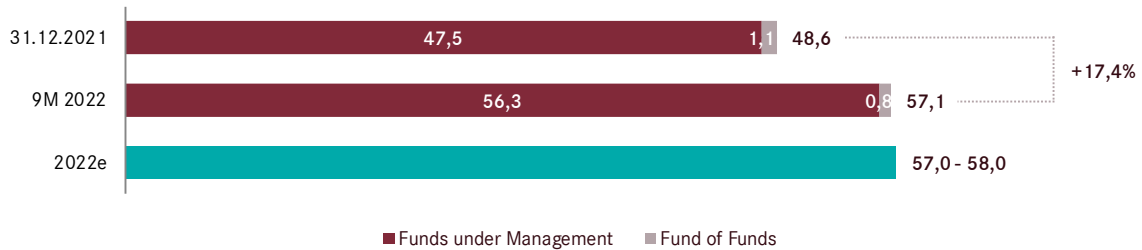
Mit einer soliden Netto-Eigenkapitalquote von 72,6% und einer verfügbaren Liquidität von 360,8 Mio. EUR ist PATRIZIA auch weiterhin gut aufgestellt, um sich bietende Chancen jederzeit nutzen zu können.

Nicht zuletzt setzt PATRIZIA ihren Transformationsprozess hin zu einem Unternehmen mit höheren wiederkehrenden Erträgen fort. Ermöglicht wird dies durch eine verstärkte Konzentration auf deutsche und internationale Flagship-Investmentstrategien und diskretionäres Kapital sowie durch die fortgesetzte globale Diversifizierung im Produktangebot (in Eigenkapital, Fremdkapital und börsennotierte Produkte) und des Fundraisings. Das wachsende Engagement im Bereich Infrastruktur wird das Produktangebot von PATRIZIA insbesondere in den Bereichen Nachhaltigkeit und Energiewende zum Nutzen der deutschen und internationalen Kundenbasis sowie ihrer Aktionäre weiter stärken.

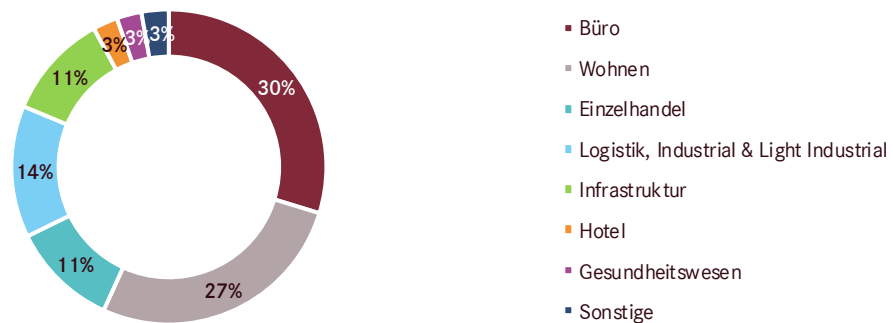
2 Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

2.1 Assets under Management (AUM)

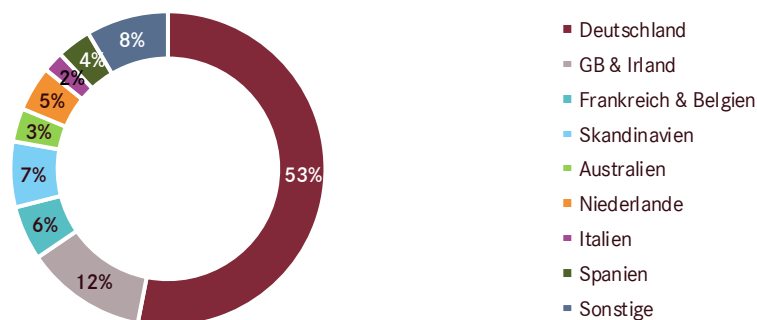
Assets under Management (Mrd. EUR)



Assets under Management zum 30. September 2022 | Sektorale Verteilung



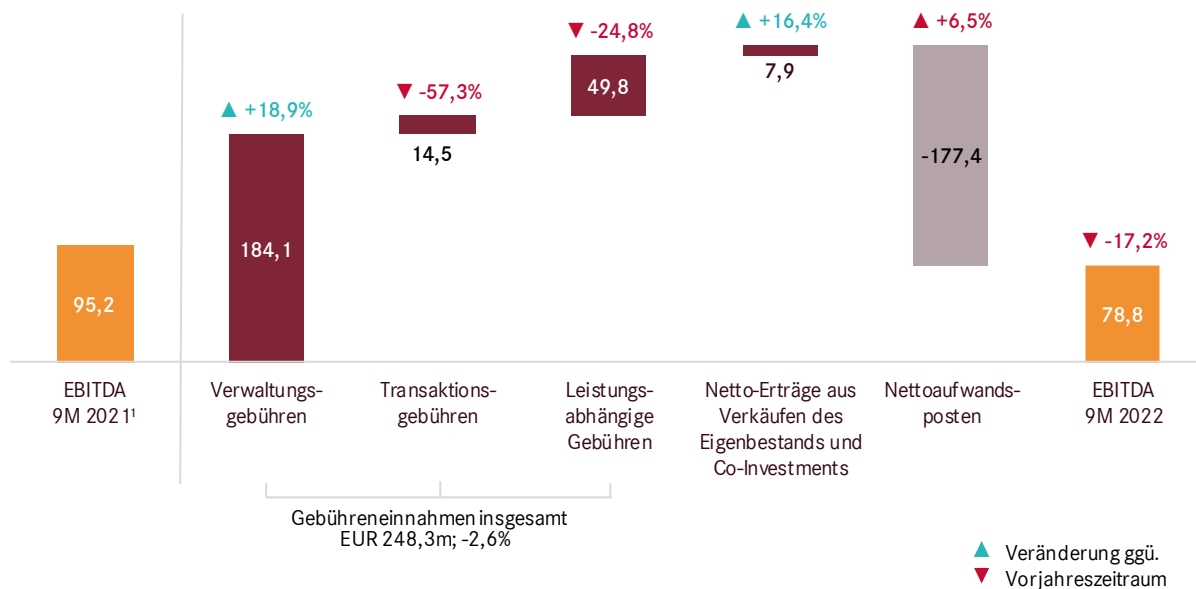
Assets under Management zum 30. September 2022 | Geografische Verteilung



- ♦ Die AUM verzeichneten in den ersten neun Monaten des Jahres 2022 ein Wachstum von 17,4% auf 57,1 Mrd. EUR im Vergleich zu 48,6 Mrd. EUR zum Jahresende 2021, was auf den Abschluss der Whitehelm Capital Transaktion zum 1. Februar 2022, weiteres organisches Wachstum sowie positive Bewertungseffekte zurückzuführen ist.

2.2 EBITDA und EBITDA Marge

Zusammensetzung EBITDA (Mio. EUR)



¹ Die Vorjahreswerte wurden an die neue Struktur im Berichtsjahr angepasst

- ◆ **Verwaltungsgebühren** stiegen um 18,9% auf 184,1 Mio. EUR aufgrund des Wachstums der AUM (9M 2021: 154,8 Mio. EUR).
- ◆ **Transaktionsgebühren** in Höhe von 14,5 Mio. EUR (9M 2021: 34,0 Mio. EUR) gingen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 57,3% zurück. Grund hierfür ist das allgemein abgeschwächte Marktumfeld sowie eine erhöhte Anzahl an Transaktionen, die für Fonds mit (All-in) Verwaltungsgebührenstrukturen getätigt wurden.
- ◆ Die **leistungsabhängigen Gebühren** in Höhe von 49,8 Mio. EUR reduzierten sich um 24,8% (9M 2021: 66,2 Mio. EUR). Dies ist auch auf das aktuelle Marktumfeld und eine geringere Anzahl von Verkäufen für Kunden zurückzuführen.
- ◆ **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** stiegen um 16,4% und beliefen sich auf 7,9 Mio. EUR (9M 2021: 6,8 Mio. EUR). **Principal Investments** trugen hierbei insbesondere durch den gewinnbringenden Verkauf eines der letzten verbliebenen Bilanzobjekte in Großbritannien zu einem Ergebnis von 5,2 Mio. EUR (9M 2021: 2,4 Mio. EUR) bei. Die **Erlöse aus Co-Investments** betragen 2,7 Mio. EUR (9M 2021: 4,4 Mio. EUR).
- ◆ **Nettoaufwandsposten** stiegen um 6,5% auf -177,4 Mio. EUR (9M 2021: -166,5 Mio. EUR), hauptsächlich durch den Anstieg der Personalaufwendungen im Zusammenhang mit der Erhöhung der Belegschaft sowie Sondereffekten in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen aufgrund von strategischen Investitionen. Die erhöhte Anzahl an Mitarbeitern kann im Wesentlichen auf die Übernahme von Whitehelm Capital zurückgeführt werden. Zum Stichtag 30. September 2022 ergaben sich hieraus 75 neue PATRIZIA Mitarbeiter. Ebenfalls im Zusammenhang mit Whitehelm Capital stehen 1,7 Mio. EUR Transaktionskosten, die in die Sondereffekte einfließen. Die profitable Entkonsolidierung einer temporär auf der Bilanz gehaltenen Projektentwicklung („Silver Swan“) hatte gleichzeitig einen entlastenden Effekt von 17,8 Mio. EUR auf die Nettoaufwandsposten.

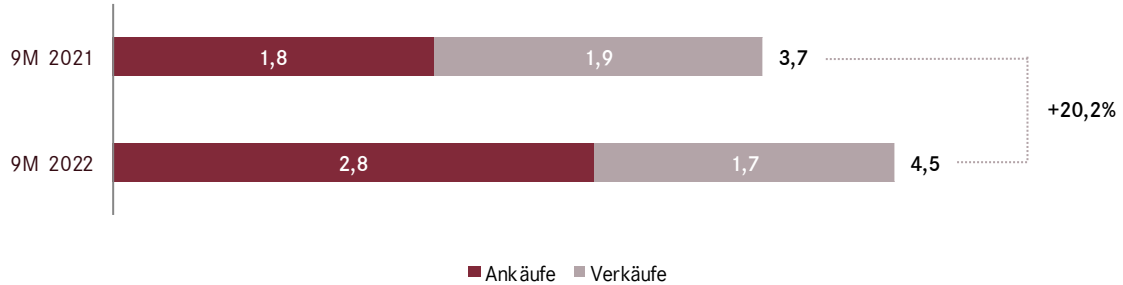
EBITDA Marge

in %	9M 2022	9M 2021	Veränderung
EBITDA Marge	30,8%	36,4%	-5,6 PP

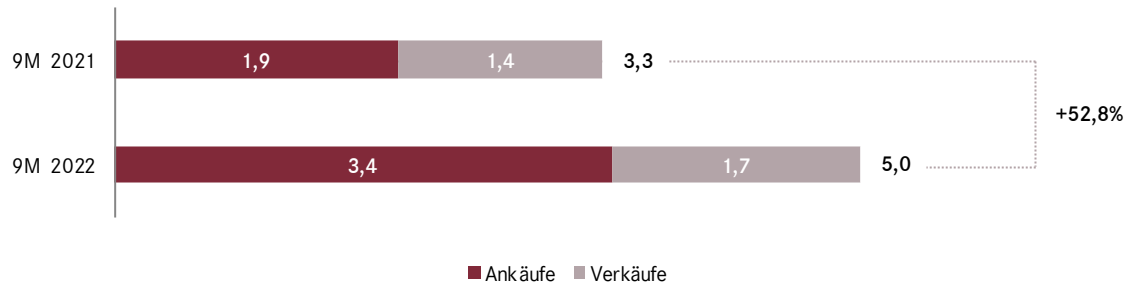
- ◆ Die **EBITDA Marge** sank im Jahresvergleich um 5,6 Prozentpunkte auf 30,8% (9M 2021: 36,4%) aufgrund von gesunkenen Gebühreneinnahmen insgesamt, Einmaleffekten und fortgesetzten strategischen Investitionen zur weiteren Diversifizierung und Globalisierung des Unternehmens.

2.3 Weitere KPIs

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

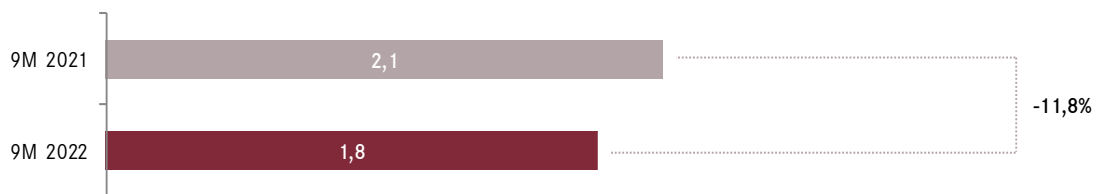


Transaktionsvolumen basierend auf abgeschlossenen („closed“) Transaktionen (Mrd. EUR)



- ◆ Während der Transaktionsmarkt insbesondere im dritten Quartal eine deutliche Abschwächung aufgrund gesteigener geopolitischer Risiken, außergewöhnlich hoher Inflationsraten und steigenden Zinsen aufwies, konnte PATRIZIA aufgrund der starken Plattform **erfolgreiche Transaktionen** für nationale und internationale Kunden unterzeichnen, als auch abschließen.

Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)



- ◆ Für verschiedene deutsche und internationale Real-Asset-Investments wurde nach neun Monaten des Jahres 2022 trotz eines anspruchsvollen Marktumfelds **neues Eigenkapital** in Höhe von 1,8 Mrd. EUR bei institutionellen und semiprofessionellen Investoren eingeworben.

3 Kapitalallokation

PATRIZIA Kapitalallokation zum 30.09.2022

	Assets under Management Mio. EUR	Investmentkapital (Fair Value) Mio. EUR	Investmentkapital (Anschaffungskosten) Mio. EUR	Beteiligung in %
Drittgeschäft	47.226,0	0,0		
Co-Investments	9.895,3	622,6	132,4	
Immobilien Wohnen	5.492,9	564,5	78,4	
davon Dawonia GmbH	5.453,5	182,1 ¹	51,7	5,1
davon Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche		355,7 ¹	0,0	0,1
Immobilien Mischfonds	2.805,6	12,5	10,3	
Immobilien Gewerbe	681,6	15,6	11,1	
Infrastruktur	915,2	29,9	32,6	
Principal Investments	2,0	2,1		
Sonstige Bilanzpositionen		461,8 ²		
Gebundenes Investmentkapital	57.123,3	1.086,5		
Verfügbare Liquidität		360,8		
Gesamtes Investmentkapital	57.123,3	1.447,3		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen)		158,0		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)		1.289,3		

¹ Nach Abzug latenter Steuern aus der Bewertung nach IFRS 9

² Inklusive Geschäfts- und Firmenwert und Fondsverwalterverträge

- ◆ Mit dem Anteil an der Dawonia GmbH hält die PATRIZIA eine Beteiligung an einem sehr attraktiven Wohnimmobilien-Portfolio. Mit rund 27.000 Wohnungen gehört die Dawonia zu den größten Wohnungsunternehmen in München und im süddeutschen Raum. Seit 80 Jahren plant, entwickelt, baut und verwaltet die Dawonia hochwertige und bezahlbare Wohnungen, für die gerade in den städtischen Wachstumsregionen eine rege Nachfrage besteht. In diesem Marktsegment ist das Unternehmen sehr gut positioniert. Rund 80% des Wohnungsbestandes ist in den 20 größten Standorten Süddeutschlands konzentriert, also in Ballungsgebieten wie München und Umland, sowie Nürnberg, Erlangen, Regensburg und Würzburg. Die Dawonia ist mittlerweile auch außerhalb von Bayern, beispielsweise in Hessen, aktiv.
- ◆ Daneben ist die PATRIZIA an der OSCAR Lux Carry S.C.S. (in der Tabelle: Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche) beteiligt, woraus PATRIZIA eine variable Gewinnbeteiligung im Zusammenhang mit der Dawonia-Beteiligung zusteht. Das Investorenkonsortium und PATRIZIA haben kürzlich vereinbart, die Investitionsphase des Fonds mittelfristig zu verlängern. Die initiale Investitionsphase war bisher auf 10 Jahre angelegt und hätte ursprünglich im Jahr 2023 enden können. Vor diesem Hintergrund wird eine Entscheidung über die mögliche Veräußerung oder Beibehaltung der 5,1% Beteiligung an der Dawonia GmbH sowie der Realisierung des Anspruchs auf den variablen Gewinnanteil nunmehr mittelfristig erwartet.

4 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Tsd. EUR	Q3 2022	Q3 2021	9M 2022	9M 2021	Veränderung
Umsatzerlöse	85.413	88.774	243.890	228.958	6,5%
Bestandsveränderungen	94	25	-15.856	1.771	-995,5%
Sonstige betriebliche Erträge	1.463	1.666	7.090	3.681	92,6%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	0	18.087	63	>1.000,0%
Gesamtleistung	86.971	90.464	253.211	234.473	8,0%
Materialaufwand	-1.061	-574	-1.555	-1.664	-6,6%
Aufwand für bezogene Leistungen	-4.245	-4.559	-13.601	-13.515	0,6%
Personalaufwand	-42.218	-34.736	-124.717	-102.821	21,3%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.198	-18.884	-60.064	-52.337	14,8%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	31	-22	-42	82	-151,1%
Ergebnis aus Beteiligungen	3.227	3.665	30.426	32.252	-5,7%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierter Beteiligungen	0	0	-189	1.245	-115,2%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-12	0	-2.134	-608	251,2%
EBITDAR	24.494	35.353	81.334	97.107	-16,2%
Erträge aus Reorganisation	0	0	0	1	-100,0%
Reorganisationsaufwand	-182	-416	-2.489	-1.889	31,7%
EBITDA	24.312	34.936	78.846	95.219	-17,2%
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-7.301	-7.797	-31.839	-25.128	26,7%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	17.011	27.139	47.007	70.091	-32,9%
Finanzerträge	372	412	1.024	1.364	-24,9%
Finanzaufwendungen	-1.206	-1.265	-5.183	-4.256	21,8%
Sonstiges Finanzergebnis	-1.448	0	-1.448	0	/
Währungsergebnis	959	17	684	-1.321	-151,8%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	15.687	26.304	42.085	65.878	-36,1%
Ertragsteuern	-4.561	-10.940	-15.912	-23.901	-33,4%
Periodenüberschuss	11.126	15.364	26.173	41.977	-37,6%
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	11.101	13.160	24.510	38.418	-36,2%
Davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	25	2.204	1.664	3.559	-53,3%
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,13	0,15	0,28	0,43	-35,4%
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,13	0,15	0,28	0,43	-35,4%

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

- ◆ Die **Gesamtleistung** erhöhte sich im 9M 2022 Berichtszeitraum um 8,0% auf 253,2 Mio. EUR aufgrund von steigenden **Umsatzerlösen** sowie dem **Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen** (Silver Swan C 2018 S.à r.l.). In den Umsatzerlösen ist der Verkauf des Objekts Trocoll House (Principal Investment) in Großbritannien in Höhe von 17,7 Mio. EUR ausgewiesen, welcher teilweise gegenläufig durch die **Bestandsveränderung** in Höhe von 15,7 Mio. EUR einen positiven Nettoeffekt in der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 2,0 Mio. EUR ergibt.
- ◆ Der **Aufwand für bezogene Leistungen** umfasst insbesondere den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds, für welche die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. In dieser Position werden zudem Transaktionskosten ausgewiesen, die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiterbelastet werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stiegen die Aufwendungen für bezogene Leistungen im 9M 2022 Berichtszeitraum um 0,6% von 13,5 Mio. EUR auf 13,6 Mio. EUR.
- ◆ Der **Personalaufwand** belief sich im 9M 2022 Berichtszeitraum auf 124,7 Mio. EUR (9M 2021: 102,8 Mio. EUR; +21,3%). Der Anstieg ist auf die höhere Anzahl von Vollzeitbeschäftigten im Konzern zurückzuführen (1.008 FTE zum 30. September 2022 gegenüber 917 FTE zum 30. September 2021). Die erhöhte Anzahl an Mitarbeitern begründet sich im Wesentlichen durch die Übernahme von Whitehelm Capital. Zum Stichtag 30. September 2022 ergaben sich hieraus 75 zusätzliche FTE.
- ◆ Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** stiegen im 9M 2022 Berichtszeitraum von 52,3 Mio. EUR auf 60,1 Mio. EUR (14,8%). Der Anstieg ist unter anderem auf einmalige Transaktionskosten für das Closing der Whitehelm Capital M&A Transaktion in Höhe von 1,7 Mio. EUR sowie Einmaleffekte für Umsatzsteuer-Sachverhalte aus Vorjahren in den Niederlanden in Höhe von 2,5 Mio. EUR zurückzuführen.
- ◆ Das **Ergebnis aus Beteiligungen** verblieb insbesondere durch leistungsabhängige Gebühren aus dem Co-Investment Dawonia auf einem stabilen Niveau und reduzierte sich daher nur moderat um 5,7% auf 30,4 Mio. EUR.
- ◆ Die laufenden **Zu-/ Abschreibungen** erhöhten sich um 26,7% auf 31,8 Mio. EUR (9M 2021: 25,1 Mio. EUR) aufgrund von außerplanmäßigen Abschreibungen bei immateriellen Vermögenswerten der Technologieinvestition BrickVest. Basis hierfür waren strategische Entscheidungen der Geschäftsführung.
- ◆ Das **Finanzergebnis** (das Ergebnis aus Finanzerträgen, Finanzaufwendungen, sonstiges Finanzergebnis sowie Währungsergebnis) ist auf Vorjahresniveau und ermittelt sich im Wesentlichen aus Zinsaufwendungen für das Schuldscheindarlehen sowie realisierte und nicht-realisierte Finanzeffekte.
- ◆ Die **Ertragsteuern** reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum insbesondere durch die im Vorjahr aufgetretenen aperiodischen Effekte um 33,4% auf -15,9 Mio. EUR (9M 2021: -23,9 Mio. EUR). Die Position errechnet sich aus der Einkommensteuer für das laufende Jahr, der Einkommensteuer für Vorjahre sowie einer Erstattung latenter Steuern.
- ◆ Der **Periodenüberschuss** sank im Berichtszeitraum 9M 2022 um 37,6% von 42,0 Mio. EUR auf 26,2 Mio. EUR.

5 Gesamtergebnisrechnung

Tsd. EUR	Q3 2022	Q3 2021	9M 2022	9M 2021
Periodenüberschuss	11.126	15.364	26.173	41.977
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis				
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-4.044	-167	-6.384	7.095
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne Umgliederung in das Periodenergebnis				
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	13.401	11.983	29.886	26.309
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)	0	0	-270	0
Sonstiges Ergebnis	9.358	11.817	23.232	33.405
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	20.484	27.180	49.406	75.381
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	20.491	24.949	47.716	71.678
Davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	-7	2.232	1.690	3.703

6 Konzernbilanz

Aktiva

Tsd. EUR	30.09.2022	31.12.2021
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- oder Firmenwert	369.427	216.444
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	106.941	91.742
Software	8.787	14.204
Nutzungsrechte	28.427	33.770
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.838	1.838
Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.017	9.736
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	31.890	23.747
Beteiligungen	677.527	633.976
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	34.013	33.914
Sonstige langfristige Vermögenswerte	3.605	0
Latente Steuern	7.962	7.774
Summe langfristiges Vermögen	1.279.434	1.067.145
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	27.917	169.796
Wertpapiere	27.264	15.752
Kurzfristige Steueransprüche	22.495	28.448
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	298.340	439.056
Bankguthaben und Kassenbestand	295.907	341.260
Summe kurzfristiges Vermögen	671.922	994.312
Bilanzsumme	1.951.356	2.061.457

- ◆ Der Zugang im **Geschäfts- oder Firmenwert** beinhaltet den aus der Übernahme von Whitehelm Capital entstandenen derivativen Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 162,1 Mio. EUR. Die korrespondierende Kaufpreisallokation ist zum Zeitpunkt der Veröffentlichung als vorläufig einzustufen und wird gemäß IFRS 3 im Rahmen des Bewertungszeitraums (measurement period) finalisiert. Gegenläufig ist die außerplanmäßige Abschreibung der Zahlungsmittel generierenden Einheit BrickVest aufgrund von strategischen Entscheidungen der Geschäftsführung in Höhe von 5,6 Mio. EUR bilanziert.
- ◆ **Sonstige immaterielle Vermögenswerte** erhöhten sich um 16,6% von 91,7 Mio. EUR auf 106,9 Mio. EUR zum 30. September 2022. Im Rahmen der Kaufpreisallokation für Whitehelm Capital wurden Fondsverwalterverträge in Höhe von 25,9 Mio. EUR aktiviert. Im Berichtszeitraum wurden insgesamt planmäßige Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge in Höhe von 9,6 Mio. EUR vorgenommen.
- ◆ **Beteiligungen** erhöhten sich um 6,9% von 634,0 Mio. EUR auf 677,5 Mio. EUR im Berichtszeitraum. Dies ist im Wesentlichen auf quartalsweise durchgeführte Marktbewertungen gemäß IFRS zurückzuführen.
- ◆ **Vorräte** reduzierten sich zum 30. September 2022 um 83,6% von 169,8 Mio. EUR auf 27,9 Mio. EUR, hauptsächlich aufgrund von Entkonsolidierungen von Immobilien, die zum Zwecke der Ausplatzierung über Publikumsfonds nur temporär auf der Bilanz der Gesellschaft gehalten wurden, sowie durch den strategiekonformen und gewinnbringenden Verkauf eines der letzten verbliebenen Bilanzobjekte in Großbritannien.
- ◆ **Wertpapiere** erhöhten sich auf 27,3 Mio. EUR aufgrund der temporär gehaltenen Anteile an dem Fonds PATRIZIA Low Carbon Core Infrastructure. Unterjährig erfolgte der Verkauf der temporär gehaltenen Anteile an dem Fonds PATRIZIA Gewerbe-Immobilien Deutschland IV in Höhe von 15,7 Mio. EUR.
- ◆ **Kurzfristige Forderungen und sonstige Vermögenswerte** reduzierten sich zum 30. September 2022 um 32,0% von 439,1 Mio. EUR auf 298,3 Mio. EUR. Dies lag im Wesentlichen an der Reduzierung der Termingelder in Höhe von 107,8 Mio. EUR sowie Rückzahlungen von Darlehensforderungen in Höhe von 38,5 Mio. EUR.
- ◆ **Bankguthaben und Kassenbestand** reduzierten sich im Berichtszeitraum um 13,3% von 341,3 Mio. EUR auf 295,9 Mio. EUR. Die Entwicklung der Position Bankguthaben und Kassenbestand ist der Kapitalflussrechnung im Anhang zu entnehmen.

Passiva

Tsd. EUR	30.09.2022	31.12.2021
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	87.464	88.620
Kapitalrücklage	78.020	89.831
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	-3.889	2.317
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	-153	99
Neubewertungen nach IRFS 9	209.393	179.716
Konzernbilanzgewinn	917.913	921.720
Nicht-beherrschende Gesellschafter	36.944	35.694
Summe Eigenkapital	1.326.196	1.318.503
B. Schulden		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	121.526	111.577
Pensionsverpflichtungen	24.952	25.546
Langfristige Schuldscheindarlehen	158.000	158.000
Langfristige Rückstellungen	3.891	3.978
Langfristige Verbindlichkeiten	144.692	28.515
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	20.904	24.862
Summe langfristige Schulden	473.965	352.477
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	17.393	171.095
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	0	76.000
Sonstige Rückstellungen	11.105	8.213
Kurzfristige Verbindlichkeiten	95.926	97.297
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	8.057	9.505
Steuerschulden	18.714	28.367
Summe kurzfristige Schulden	151.194	390.477
Bilanzsumme	1.951.356	2.061.457

- ◆ Die **Bilanzsumme** des Konzerns reduzierte sich zum 30. September 2022 auf 2,0 Mrd. EUR (31. Dezember 2021: 2,1 Mrd. EUR).
- ◆ Das **Eigenkapital** (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter) ist konstant bei 1,3 Mrd. EUR zum 30. September 2022. Die Netto-Eigenkapitalquote zeigt zum 30. September 2022 einen weiterhin hohen Wert von 72,6% (31. Dezember 2021: 74,6%).
- ◆ Die **langfristigen Verbindlichkeiten** erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund der Earn-Out Verbindlichkeit im Rahmen der Whitehelm Capital M&A Transaktion um 117,6 Mio. EUR.
- ◆ Die **kurzfristigen Bankdarlehen** reduzierten sich im Wesentlichen aufgrund von Entkonsolidierungen von Immobilien, die zum Zwecke der Ausplatzierung über Publikumsfonds nur temporär auf der Bilanz der Gesellschaft gehalten wurden sowie der Rückzahlung eines Darlehens für eine vorübergehende Zwischenfinanzierung.
- ◆ Die **kurzfristigen Schuldscheindarlehen** reduzierten sich aufgrund der anteiligen Tilgung des Schuldscheindarlehen in Höhe von 76,0 Mio. EUR.

Finanzverbindlichkeiten

Tsd. EUR	30.09.2022	31.12.2021	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	158.000	158.000	0,0%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	0	76.000	-100,0%
Kurzfristige Bankdarlehen	17.393	171.095	-89,8%
Summe Finanzverbindlichkeiten	175.393	405.095	-56,7%

- ♦ Die **Finanzverbindlichkeiten** des Konzerns reduzierten sich von 405,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2021 auf 175,4 Mio. EUR zum 30. September 2022. Das im Jahr 2017 aufgenommene Schuldscheindarlehen wird abhängig von der verbleibenden Restlaufzeit zum Teil unter den langfristigen Schuldscheindarlehen und zum Teil unter den kurzfristigen Schuldscheindarlehen bilanziert. Bei den kurzfristigen Bankdarlehen in Höhe von 17,4 Mio. EUR handelt es sich im Wesentlichen um Zwischenfinanzierungen für von PATRIZIA verwaltete Fonds und temporär gehaltene Immobilien, welche zur späteren Einbringung in ein Fondsprodukt vorgesehen sind.

Verfügbare Liquidität

Tsd. EUR	30.09.2022	31.12.2021
Bankguthaben und Kassenbestand	295.907	341.260
Termingelder	103.027	210.831
Liquidität	398.934	552.090
Regulatorische Reserve KVGs	-38.054	-37.548
Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-79	-1.859
Verfügbare Liquidität	360.801	512.683

- ♦ PATRIZIA hat zum 30. September 2022 eine verfügbare Liquidität von 360,8 Mio. EUR im Vergleich zu 512,7 Mio. EUR zum Jahresende 2021.

7 Prognose für das Geschäftsjahr 2022

Anpassung der Ergebnisprognose für das Jahr 2022

Entgegen den bisherigen Annahmen rechnet PATRIZIA nicht mehr mit einer kurzfristigen Stabilisierung des geopolitischen Umfelds in Europa oder einer wesentlichen Verbesserung der Marktbedingungen – insbesondere auf dem europäischen Immobilienmarkt – im vierten Quartal des Jahres 2022.

Darüber hinaus stellt das Unternehmen fest, dass die Geschwindigkeit und das Ausmaß, in dem geplante Investitionen (insbesondere Immobilienakquisitionen in Europa) zurückgestellt werden mussten, sich in letzter Zeit beschleunigt haben, da die Marktteilnehmer zunehmend zögern, neue Investitionen zu tätigen, was nach Ansicht des Unternehmens jedoch vorübergehender Natur ist.

Dies beeinflusst PATRIZIA insbesondere im Ausblick für Transaktionsgebühren, der deutlich gesenkt wird. Im Zusammenhang mit verzögerten Ankäufen muss auch die Prognose für das Wachstum der Assets under Management und für die Verwaltungsgebühren für das Geschäftsjahr 2022 angepasst werden, wenn auch in relativ geringem Umfang. Darüber hinaus hat die Gesellschaft die Prognose für das Geschäftsjahr 2022 in weiteren Ertrags- und Kostenpositionen adjustiert, wobei Letzteres in erster Linie auf Einmalaufwendungen zurückzuführen ist.

Insgesamt erwartet PATRIZIA nunmehr eine EBITDA Bandbreite vor Reorganisationsaufwand (EBITDAR) in Höhe von 70,0 – 85,0 Mio. EUR für das Geschäftsjahr 2022 und eine EBITDA Bandbreite in Höhe von 60,0 – 75,0 Mio. EUR, einschließlich dieser Einmalaufwendungen.

Die geplanten Einmalaufwendungen umfassen Maßnahmen, um die Kostenbasis der Gesellschaft anzupassen, sie für ausgewählte Wachstumsinitiativen neu auszurichten und die nachhaltige Profitabilität zu erhöhen. Die neue EBITDA Prognose für das Geschäftsjahr 2022 folgt auf die bisherige Prognose einer EBITDA Spanne von 100,0 – 120,0 Mio. EUR. Für die Assets under Management erwartet die Gesellschaft nun für das Geschäftsjahr 2022 ein Wachstum auf 57,0 – 58,0 Mrd. EUR, gegenüber bisher 57,0 – 60,0 Mrd. EUR. Die Prognosebandbreite für die EBITDA Marge ändert sich entsprechend auf 19,0% - 22,1%, gegenüber 29,9% - 32,4% zuvor.

Prognose für das Geschäftsjahr 2022

Mio. EUR	2021 ¹	9M 2022	Bandbreite Prognose		Bisherige Bandbreite Prognose	
			min	max	min	max
Verwaltungsgebühren	209,1	184,1	235,0	245,0	245,0	260,0
Transaktionsgebühren	51,4	14,5	20,0	25,0	30,0	38,0
Leistungsabhängige Gebühren	81,9	49,8	55,0	60,0	55,0	65,0
Gebühreneinnahmen insgesamt	342,4	248,3	310,0	330,0	330,0	363,0
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments	11,4	7,9	5,0	10,0	5,0	7,0
Nettoaufwandsposten (inkl. Reorganisationsaufwand)	-224,9	-177,4	-255,0	-265,0	-235,0	-250,0
EBITDA	128,9	78,8	60,0	75,0	100,0	120,0
EBIT	93,3	47,0	13,0	28,0	49,5	69,5
EBT	87,7	42,1	7,0	22,0	46,2	66,2

¹ Die Vorjahreswerte wurden an die neue Struktur im Berichtsjahr angepasst

Mrd. EUR	2021	9M 2022	min	max	min	max
Assets under Management	48,6	57,1	57,0	58,0	57,0	60,0
EBITDA Marge	36,5%	30,8%	19,0%	22,1%	29,9%	32,4%

8 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

der PATRIZIA SE (Konzern)

Die gesetzlichen Vertreter versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und die Lage des Konzerns so dargestellt ist, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild bezüglich der Geschäftsentwicklung und Positionierung des Konzerns vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Augsburg, den 9. November 2022

Die geschäftsführenden Direktoren



Wolfgang Egger
Geschäftsführender
Direktor, CEO



Thomas Wels
Geschäftsführender
Direktor, Co-CEO



Christoph Glaser
Geschäftsführender
Direktor, CFO

9 Die PATRIZIA Aktie

PATRIZIA Aktie

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 30.09.2022	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 30.09.2022 ¹	87.464.138 Stück
Eigene Aktien zum 30.09.2022	4.887.338 Stück
Höchstkurs in 9M 2022 ²	20,95 EUR
Tiefstkurs in 9M 2022 ²	9,82 EUR
Schlusskurs vom 30.09.2022 ²	10,54 EUR
Kursentwicklung 9M 2022 ²	-48,6%
Marktkapitalisierung zum 30.09.2022	1,0 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 9M 2022 ³	58.305 Stück
Indizes	SDAX, MSCI World Small Cap Index and others (CDAX, Classic All Share, DAX International Mid 100, DAXsector Financial Services, DAXsubsector Real Estate, Solactive DIMAX Deutschland, Prime All Share, S&P GIVI Global Index, S&P Global BMI, S&P Intrinsic Value Weighted Global Index, S&P Low Beta Global Index)

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

² Xetra-Schlusskurse

³ Alle deutschen Börsenplätze

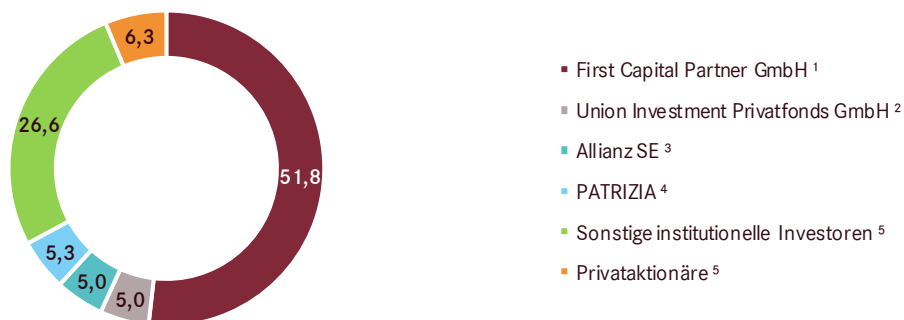
Eigene Aktien

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR ¹	Gesamtwert in EUR
Stand zum 01.01.2022	3.731.301		73.102.645
Aktienrückkaufprogramm	1.987.013	14,57	28.950.779
Verkauf und Übertragung von Aktien	830.976	19,30	16.037.837
Stand zum 30.09.2022²	4.887.338		86.015.588

¹ Durchschnittskurs pro Aktie in EUR aus mehreren Aktienankäufen

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

PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 30. September 2022 | nach Aktionärsgruppen | Angabe in %



¹ First Capital Partner ist dem CEO Wolfgang Egger zuzurechnen

² Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 31. Oktober 2018

³ Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 14. Dezember 2020

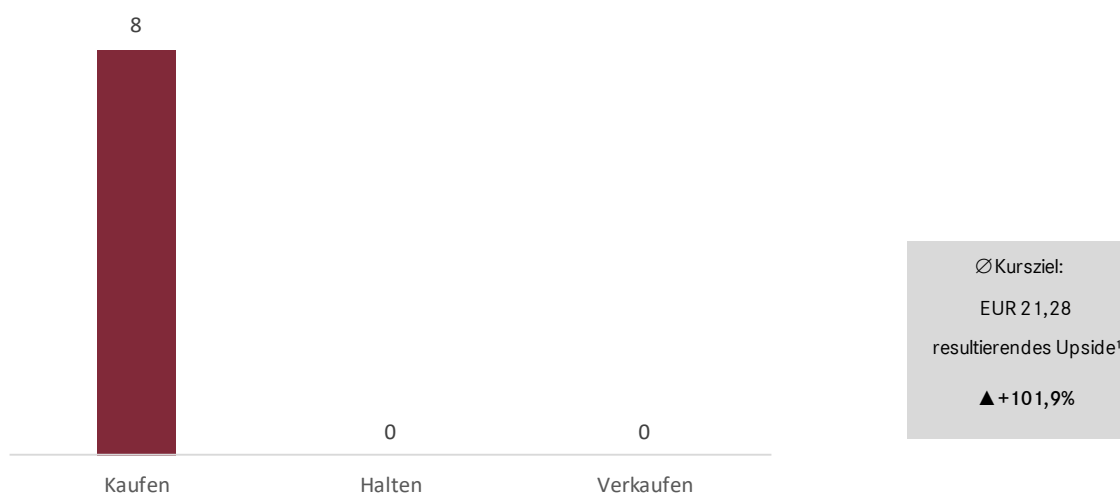
⁴ Eigene Aktien (Treasury shares)

⁵ Quelle: PATRIZIA Aktienregister

Kursentwicklung der PATRIZIA Aktie | Stand: 30.09.2022



Analystenempfehlungen | Stand: 30.09.2022



¹ Basierend auf einem Schlusskurs von 10,54 EUR

Ergebnis je Aktie

Tsd. EUR	9M 2022 bereinigt ¹	9M 2021 bereinigt ¹	9M 2022	9M 2021
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	26.998	40.306	24.510	38.418
Anzahl Aktien ²	87.464.138	88.976.620	87.464.138	88.976.620
Gewichtete Aktienanzahl unverwässert ²	88.430.491	89.486.939	88.430.491	89.486.939
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,31	0,45	0,28	0,43
Gewichtete Aktienanzahl verwässert ³	88.430.491	89.486.939	88.430.491	89.486.939
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR³	0,31	0,45	0,28	0,43

¹ Bereinigt = ohne Reorganisationsergebnis

² Ausstehend nach Aktienrückkauf

³ Aktienbasierte Vergütung, sofern durch neue Aktien bedient

10 Nachtragsbericht

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben.

11 Anhang

Umsatzerlöse und Ertragslage

Tsd. EUR	9M 2022	9M 2021	Veränderung
Umsatzerlöse	243.890	228.958	6,5%
Gesamtleistung	253.211	234.473	8,0%
EBITDA	78.846	95.219	-17,2%
EBIT	47.007	70.091	-32,9%
EBT	42.085	65.878	-36,1%
Periodenüberschuss	26.173	41.977	-37,6%

Vermögens- und Kapitalstruktur

Tsd. EUR	30.09.2022	31.12.2021	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.279.434	1.067.145	19,9%
Kurzfristiges Vermögen	671.922	994.312	-32,4%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.289.253	1.282.809	0,5%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	66,1%	62,2%	3,8 PP
Nettoeigenkapitalquote	72,6%	74,6%	-2,0 PP
Langfristige Schulden	473.965	352.477	34,5%
Kurzfristige Schulden	151.194	390.477	-61,3%
Bilanzsumme	1.951.356	2.061.457	-5,3%

PP = Prozentpunkte

Detaillierte Herleitung des EBITDA

Tsd. EUR	9M 2022	Tabelle im aktuellen Bericht
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	176.957	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	7.098	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verwaltungsgebühren	184.055	
Transaktionsgebühren	14.492	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	29.376	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	20.408	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren	49.784	
Gebühreneinnahmen insgesamt	248.331	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verkaufserlöse aus Principal Investments	17.978	Umsatzerlöse
Bestandsveränderungen	-15.856	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Materialaufwand	-1.555	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Mieterlöse	4.481	Umsatzerlöse
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	115	Umsatzerlöse
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands	5.163	
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-189	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Verbleibendes Ergebnis aus Beteiligungen	2.920	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung & Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Co-Investment Ergebnis	2.731	
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments	7.894	
Personalaufwand	-124.717	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-60.064	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwand für bezogene Leistungen	-13.601	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige betriebliche Erträge	7.090	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Umsatzerlöse	490	Umsatzerlöse
Erträge aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	18.087	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwand aus Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-2.134	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-42	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Reorganisationsaufwand	-2.489	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Nettoaufwandsposten	-177.379	
EBITDA	78.846	

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungs-umrechnungs-differenz	Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19	Neubewertungs-rücklage gemäß IFRS 9	Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens	Eigenkapital nicht-beherrschende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2021	89.683	129.751	505	-7.944	-5.457	130.196	900.507	1.237.240	32.265	1.269.505
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	38.418	38.418	3.559	41.977
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	6.978	0	26.283	0	33.261	144	33.405
Gesamtergebnis	0	0	0	6.978	0	26.283	38.418	71.678	3.703	75.381
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-525	-525
Aktienrückkauf	-706	-15.110	0	0	0	0	0	-15.816	0	-15.816
Stand 30.09.2021	88.977	114.641	505	-966	-5.457	156.478	938.925	1.293.102	35.444	1.328.547
Stand 01.01.2022	88.620	89.831	505	2.317	99	179.716	921.720	1.282.809	35.694	1.318.503
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	24.510	24.510	1.664	26.173
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	-6.219	-252	29.675	0	23.204	28	23.232
Gesamtergebnis	0	0	0	-6.219	-252	29.675	24.510	47.713	1.692	49.406
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0	0	-28.316	-28.316	0	-28.316
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-441	-441
Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	0	0	2	-1	1	-1	0
Aktienrückkauf	-1.987	-27.018	0	0	0	0	0	-29.005	0	-29.005
Aktienverkauf	831	15.207	0	0	0	0	0	16.038	0	16.038
Stand 30.09.2022	87.464	78.020	505	-3.889	-153	209.393	917.913	1.289.253	36.944	1.326.196

Kapitalflussrechnung (I)

Tsd. EUR	9M 2022	9M 2021
Konzernjahresüberschuss	26.173	41.977
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	15.912	23.901
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	5.183	4.256
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-1.024	-1.364
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen	-30.426	-32.252
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	189	-1.245
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	355	-1.163
Erfolgswirksam erfasste nicht realisiertes sonstige Finanzergebnisse	-3.024	0
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	51	150
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von Finanzanlagen	6	0
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	31.929	25.999
Zuschreibungen Anlagevermögen	-90	-648
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	2.134	608
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-18.087	-63
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	4.626	-5.683
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	4.916	-26.240
Ein- und Auszahlungen aus temporär konsolidierten Investment-Objekten (Vorräte) und deren Finanzierung (Darlehen) für Posten mit großer Umschlagshäufigkeit, großen Beträgen und kurzen Laufzeiten	73	-11.077
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.965	-21.828
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	30.392	35.476
Gezahlte Zinsen	-6.341	-4.724
Erhaltene Zinsen	845	1.312
Ertragsteuerzahlungen	-13.381	-36.537
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	56.375	-9.145

Kapitalflussrechnung (II)

Tsd. EUR	9M 2022	9M 2021
Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-4.251	-4.863
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	119	231
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-30.127	-15.589
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	123.584	9.999
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-13.568	-6.090
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	1.499	1.635
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-25.318	-30
Einzahlungen aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	7.575	3.030
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	9.595	-1
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-123	-855
Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen	39.019	16.500
Auszahlungen für sonstige Ausleihungen	-922	-83
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	25.838	0
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-18.973	-494
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-45.231	0
Einzahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	1
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	68.716	3.389
Darlehensstilgungen	-103.450	-81.750
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-7.841	-8.386
Gezahlte Zinsen	-215	-184
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-beherrschende Gesellschafter	-274	-274
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-28.316	0
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen	-28.520	-17.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-168.616	-107.594
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-43.526	-113.350
Finanzmittelfonds zum 01.01.	341.260	495.454
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	-1.827	2.141
Finanzmittelfonds zum 30.09.	295.907	384.245

Umsatzerlöse

Tsd. EUR	9M 2022	9M 2021	Veränderung
Erlöse aus Management Services	220.825	225.885	-2,2%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	17.978	-40	>1.000,0%
Mieterlöse	4.481	1.666	169,0%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	115	621	-81,5%
Sonstige	490	827	-40,7%
Umsatzerlöse	243.890	228.958	6,5%

Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

Tsd. EUR	9M 2022	9M 2021 ¹	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	176.957	147.665	19,8%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	29.376	44.246	-33,6%
Transaktionsgebühren	14.492	33.973	-57,3%
Erlöse aus Management Services	220.825	225.885	-2,2%
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	20.408	21.969	-7,1%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	7.098	7.098	0,0%
Gebühreneinnahmen insgesamt	248.331	254.952	-2,6%

¹ Die Vorjahreswerte wurden an die neue Struktur im Berichtsjahr angepasst

Herleitung Gesamtleistung

Tsd. EUR	9M 2022	9M 2021	Veränderung
Umsatzerlöse	243.890	228.958	6,5%
Bestandsveränderungen	-15.856	1.771	-995,5%
Sonstige betriebliche Erträge	7.090	3.681	92,6%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	18.087	63	>1.000,0%
Gesamtleistung	253.211	234.473	8,0%

Herleitung EBITDA

Tsd. EUR	9M 2022	9M 2021	Veränderung
Gesamtleistung	253.211	234.473	8,0%
Materialaufwand	-1.555	-1.664	-6,6%
Aufwand für bezogene Leistungen	-13.601	-13.515	0,6%
Personalaufwand	-124.717	-102.821	21,3%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-60.064	-52.337	14,8%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-42	82	-151,1%
Ergebnis aus Beteiligungen	30.426	32.252	-5,7%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-189	1.245	-115,2%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-2.134	-608	251,2%
EBITDAR	81.334	97.107	-16,2%
Reorganisationsergebnis	-2.489	-1.888	31,8%
EBITDA	78.846	95.219	-17,2%

Personalaufwand

Tsd. EUR	9M 2022	9M 2021	Veränderung
Fixgehälter	73.994	62.781	17,9%
Variable Gehälter	31.746	25.039	26,8%
Sozialabgaben	17.842	12.886	38,5%
Effekt langfristige variable Vergütung ¹	-1.947	-675	188,5%
Sonstige	3.082	2.789	10,5%
Gesamt	124.717	102.821	21,3%

¹ Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. EUR	9M 2022	9M 2021	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	15.685	14.968	4,8%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	13.246	13.942	-5,0%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	2.898	2.746	5,6%
Sonstige Steuern	2.455	865	184,0%
KFZ- und Reisekosten	4.878	2.534	92,5%
Werbekosten	2.789	2.679	4,1%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	4.391	3.645	20,5%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	3.577	3.877	-7,7%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	1.259	448	181,2%
Kosten für Management Services	1.671	623	168,1%
Freistellungen/Erstattungen	319	20	>1.000,0%
Spenden	1.242	1.209	2,7%
Sonstige	5.653	4.781	18,2%
Gesamt	60.064	52.337	14,8%

Beteiligungsergebnis

Tsd. EUR	9M 2022	9M 2021	Veränderung
Dawonia GmbH	29.923	31.484	-5,0%
Harald-Portfolio	0	78	-100,0%
Co-Investments in Großbritannien (Aviemoire und Citruz)	0	69	-100,0%
TRIUVA	9	9	-6,9%
Publikumsfondsgeschäft	513	163	214,5%
Sonstige	-19	448	-104,2%
Ergebnis aus Beteiligungen	30.426	32.252	-5,7%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-189	1.245	-115,2%
Gesamt	30.237	33.497	-9,7%

Herleitung Periodenüberschuss

Tsd. EUR	9M 2022	9M 2021	Veränderung
EBITDA	78.846	95.219	-17,2%
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte ¹ , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-31.839	-25.128	26,7%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	47.007	70.091	-32,9%
Finanzerträge	1.024	1.364	-24,9%
Finanzaufwendungen	-5.183	-4.256	21,8%
Sonstiges Finanzergebnis	-1.448	0	/
Währungsergebnis	684	-1.321	-151,8%
Finanzergebnis	-4.922	-4.213	16,8%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	42.085	65.878	-36,1%
Ertragsteuern	-15.912	-23.901	-33,4%
Periodenüberschuss	26.173	41.977	-37,6%

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

PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

Tsd. EUR	30.09.2022	31.12.2021	Veränderung
Bilanzsumme	1.951.356	2.061.457	-5,3%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.289.253	1.282.809	0,5%
Eigenkapitalquote	66,1%	62,2%	3,8 PP
Bankguthaben und Kassenbestand	295.907	341.260	-13,3%
+ Termingelder	103.027	210.831	-51,1%
- Bankdarlehen	-17.393	-171.095	-89,8%
- Schuldscheindarlehen	-158.000	-234.000	-32,5%
= Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)	223.542	146.995	52,1%
Netto-Eigenkapitalquote¹	72,6%	74,6%	-2,00 PP

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

Ansprechpartner Investor Relations und Finanzkalender



CHRISTOPH GLASER
Executive Director | CFO

PATRIZIA SE
Fuggerstrasse 26
86150 Augsburg, Germany



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

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



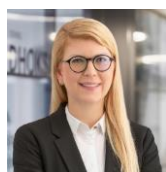
SEBASTIAN WEIS
Associate Director | Investor Relations

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



JANINA ROCHELL
Associate Director | Investor Relations

T +49 69 643505-1229
M +49 151 64085881
investor.relations@patrizia.ag



VERENA SCHOPP DE ALVARENGA
Senior Associate | Investor Relations

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

Bleiben Sie informiert auf www.patrizia.ag

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

Finanzkalender 2023:

- ◆ **28. Februar:** 2022 Vorläufige Zahlen zum Geschäftsjahr mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **23. März:** 2022 Geschäftsbericht
- ◆ **12. Mai:** 3M 2023 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **25. Mai:** 2023 Hauptversammlung, Augsburg
- ◆ **11. August:** H1 2023 Halbjahresfinanzbericht mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **14. November:** 9M 2023 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

Disclaimer

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

9 November 2022, PATRIZIA SE