



9M 2023 Zwischenmitteilung



EXPERTISE
PERFORMANCE
PARTNER

**IN REAL
ASSETS**

Inhalt

1	Highlights & Ertragslage.....	3
2	Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)	5
3	Kapitalallokation.....	10
4	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.....	11
5	Konzernbilanz	13
6	Prognose für das Geschäftsjahr 2023.....	16
7	Versicherung der gesetzlichen Vertreter	17
8	Die PATRIZIA Aktie	18
9	Nachtragsbericht.....	20
10	Anhang.....	20

1 Highlights & Ertragslage

PATRIZIA ist ein führender unabhängiger europäischer Real Asset Investment Manager. Das Kerngeschäft des Unternehmens ist die Verwaltung von Real Assets. Es bietet mehr als 500 institutionellen und 7.000 semiprofessionellen oder privaten Anlegern ein umfassendes Produktportfolio aus privaten und börsennotierten Eigenkapitalfonds, Private-Debt-Fonds und Dachfondsprodukten, die den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungszielen und Risikostilen entsprechen.

Das operative Geschäft der PATRIZIA war in den ersten neun Monaten des Jahres 2023 von einem Umfeld aus Marktunsicherheit, hoher Inflation und steigenden Finanzierungskosten geprägt. Infolge von geringeren Gebühreneinnahmen insgesamt verzeichnete das EBITDA einen Rückgang um 36,4% auf 50,2 Mio. EUR (9M 2022: 78,9 Mio. EUR). Die wiederkehrenden Verwaltungsgebühren verzeichneten ein kontinuierliches Wachstum, konnten jedoch die rückläufigen Transaktionsgebühren und rückläufigen leistungsabhängigen Gebühren nicht vollständig kompensieren. Grund für den starken Rückgang der Transaktionsgebühren ist insbesondere das herausfordernde Marktumfeld sowie eine erhöhte Anzahl an Transaktionen, die für Fonds mit (All-in) Verwaltungsgebührenstrukturen getätigt wurden. Der starke Rückgang der leistungsabhängigen Gebühren ist ebenfalls auf das aktuelle Marktumfeld und eine geringere Anzahl von Verkäufen für Kunden zurückzuführen. Nichtsdestotrotz unterstützten die wiederkehrenden Verwaltungsgebühren die Ertragslage, was PATRIZIA strategiekonform zu einem zunehmend diversifizierten Investment Manager mit einem stetig steigenden Anteil von wiederkehrenden Gewinnen macht.

Die Assets under Management (AUM) reduzierten sich zum 30. September 2023 nur leicht um 1,7% gegenüber dem Vorjahresende auf 58,2 Mrd. EUR (31. Dezember 2022: 59,1 Mrd. EUR), was insbesondere auf negative Bewertungseffekte in Höhe von -1,8 Mrd. EUR (oder -3,1%) zurückzuführen ist. Die vergleichsweise geringen Abwertungseffekte und die generelle Robustheit der AUM sind auf die breite geografische und sektorale Diversifizierung von PATRIZIA über Immobilien und Infrastrukturinvestments zurückzuführen. Am Stichtag belief sich der Anteil der AUM außerhalb von Deutschland auf 47,5% oder 27,6 Mrd. EUR (31. Dezember 2022: 47,9% oder 28,3 Mrd. EUR). Zudem entfallen mittlerweile 15,8% der AUM von PATRIZIA auf den Sektor Infrastruktur (31. Dezember 2022: 14,9%). Darüber hinaus konnte PATRIZIA erfolgreich Transaktionen für Kunden abschließen, was zu einem organischen Netto-Wachstum der AUM von 1,3 Mrd. EUR führte und den marktbedingten Bewertungsdruck teilweise ausglich.

Der Transaktionsmarkt war im Berichtszeitraum weiterhin von großer Unsicherheit über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, hohe Inflationsraten und steigende Zinsen geprägt. Dennoch konnte PATRIZIA in den ersten neun Monaten des Jahres 2023 für seine globalen Kunden Transaktionen im Wert von 1,6 Mrd. EUR (9M 2022: 4,5 Mrd. EUR; -63,2%) unterzeichnen. Im gleichen Zeitraum wurden Transaktionen im Wert von 2,1 Mrd. EUR abgeschlossen (9M 2022: 5,1 Mrd. EUR; -58,3%).

Die Gebühreneinnahmen insgesamt lagen mit 228,3 Mio. EUR spürbar unter dem Vorjahresniveau von 248,3 Mio. EUR. Strategiekonform stiegen die wiederkehrenden Verwaltungsgebühren um 2,0% auf 187,7 Mio. EUR (9M 2022: 184,1 Mio. EUR; +3,7 Mio. EUR) an, wobei in einem starken dritten Quartal Gebühreneinnahmen für Kundenprojektentwicklungen und Fremdkapitalstrukturierungen zu den Verwaltungsgebühren beitrugen. Den starken Rückgang der Transaktionsgebühren auf 8,8 Mio. EUR (9M 2022: 14,5 Mio. EUR; -39,1%) und der leistungsabhängigen Gebühren auf 31,7 Mio. EUR (9M 2022: 49,8 Mio. EUR; -36,2%) konnte diese Verbesserung jedoch nicht vollständig kompensieren.

Die Nettoerträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments sanken auf 4,4 Mio. EUR (9M 2022: 7,9 Mio. EUR), wobei die Verringerung im Wesentlichen auf den Sondereffekt aus dem Verkauf eines der letzten verbliebenen Bilanzobjekte in Großbritannien (Trocoll House) im Vorjahr zurückzuführen ist.

Die Nettoaufwandsposten erhöhten sich um 2,9% auf -182,5 Mio. EUR (9M 2022: -177,4 Mio. EUR), wobei in beiden Berichtszeiträumen wesentliche Einmaleffekte in Kosten- und Ertragspositionen zu verzeichnen waren. Im Berichtszeitraum 2023 wirkten die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 13,0 Mio. EUR (9M 2022: 7,1 Mio. EUR; +5,9 Mio. EUR) entlastend auf die Nettoaufwandsposten. Dies ist maßgeblich auf Einmaleffekte durch Steuererstattungen in Höhe von 4,6 Mio. EUR sowie den gewinnbringenden Verkauf des Anteils an der Technologiefirma control.IT in Höhe von 1,1 Mio. EUR zurückzuführen. Bei Betrachtung der wesentlichen aufwandsseitigen Komponenten der Nettoaufwandsposten, stieg der Personalaufwand durch allgemeine inflationsbedingte Gehaltsanpassungen und Rückstellungen für langfristige Vergütungsbestandteile sowie Konsolidierungseffekte aus zwei M&A Transaktionen um 3,9% auf -129,6 Mio. EUR (9M 2022: -124,7 Mio. EUR), während die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 7,6% auf -55,5 Mio. EUR (9M 2022: -60,1 Mio. EUR) sanken, was insgesamt ein Wachstum von nur 0,2% im Jahresvergleich bedeutet. In Summe bedeutete dies einen Zuwachs von nur 0,2% gegenüber dem Vorjahr, was die Fokussierung von PATRIZIA auf Kostenkontrolle in einem von Inflationsdruck geprägten Umfeld unterstreicht. Das Management wird sich nichtsdestotrotz verstärkt auf die Kosteneffizienz konzentrieren, um nicht nur den künftigen Druck auf die Gebühreneinnahmen auszugleichen, sondern auch das Verhältnis zwischen den

wiederkehrenden Kosten und den wiederkehrenden Verwaltungsgebühren, die weitgehend unabhängig von den Markt- und Kundenaktivitäten sind, wesentlich zu verbessern.

Das EBITDA sank um 36,4% auf 50,2 Mio. EUR (9M 2022: 78,9 Mio. EUR), während die EBITDA-Marge auf 21,6% zurückging (9M 2022: 30,8%).

Mit einer soliden Netto-Eigenkapitalquote von 71,3% und einer verfügbaren Liquidität von 282,0 Mio. EUR ist die Bilanz von PATRIZIA auch weiterhin gut aufgestellt, um sich bietende Marktchancen auch in einem gedämpften Marktumfeld zu nutzen. Im Berichtszeitraum hat das Management bereits verschiedene Investitionsoportunitäten am Markt identifiziert und genutzt. Darüber hinaus hat das Management begonnen, die vorhandene Liquidität gezielt für Seed-Investments oder Asset-Warehousing zu nutzen, insbesondere im Infrastrukturbereich.

Nach einem starken ersten Quartal 2023, einem verhaltenen zweiten Quartal, aber einem guten dritten Quartal 2023, das durch sonstige betriebliche Erträge begünstigt wurde, erwartet das Management der PATRIZIA ein verhaltenes viertes Quartal 2023.

Um einen möglichen weiteren marktbedingten Druck auf die Umsatzerlöse im Jahr 2024 auszugleichen, hat das Management eine umfassende Überprüfung der Kostenbasis eingeleitet, die voraussichtlich zu einem Reorganisationsaufwand zwischen 10,0 – 20,0 Mio. EUR im vierten Quartal 2023 führen wird.

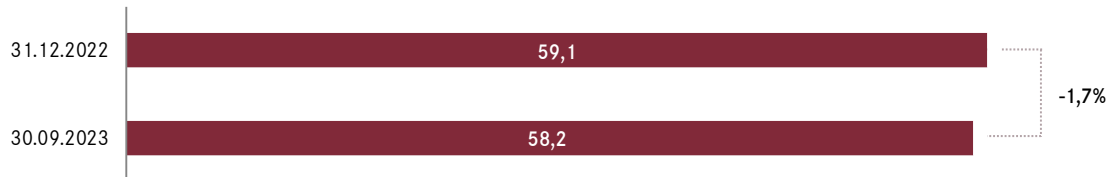
Das Management erwartet daher, dass das EBITDA für das Geschäftsjahr 2023 am unteren Ende der Bandbreite der bisher kommunizierten Prognose von 50,0 - 70,0 Mio. EUR liegen wird. Die Maßnahmen sollen die wiederkehrende Kostenbasis der PATRIZIA (Personalaufwand, sonstige betriebliche Aufwendungen, Aufwand für bezogene Leistungen) näher an das Niveau des Geschäftsjahres 2021 bringen, das vor der Konsolidierung von zwei M&A-Transaktionen und dem Inflationsanstieg der letzten Jahre lag.

Das Management der PATRIZIA wird die derzeitige Dividendenpolitik überprüfen und mit dem Ziel anpassen, die Ausschüttungen stärker an die Profitabilität des Konzerns zu koppeln. Die derzeitige Dividendenpolitik basiert auf dem Wachstum des verwalteten Immobilien- und Infrastrukturvermögens (AUM) und dem Wachstum der Verwaltungsgebühren. Das Management wird ein Update und einen Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2023 zusammen mit den vorläufigen Finanzergebnissen im Februar 2024 vorlegen.

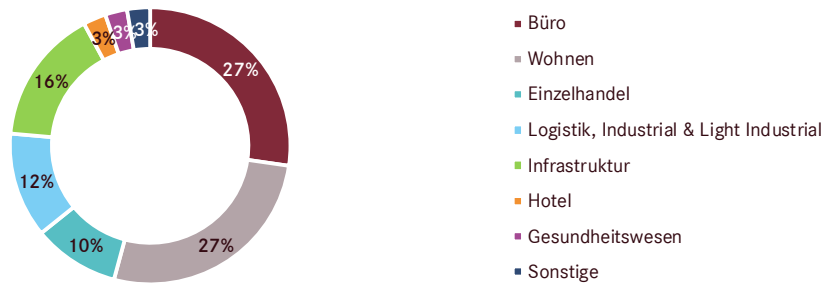
2 Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

2.1 Assets under Management (AUM)

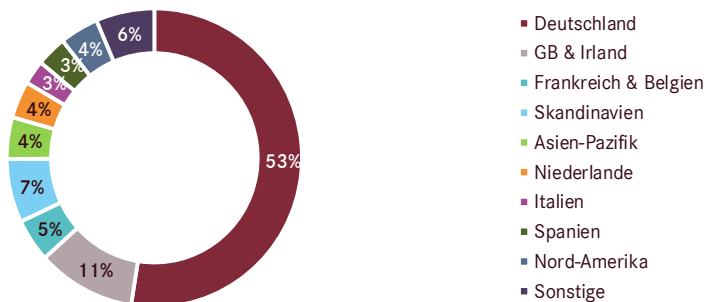
Assets under Management (Mrd. EUR)



Assets under Management zum 30. September 2023 | Sektorale Verteilung



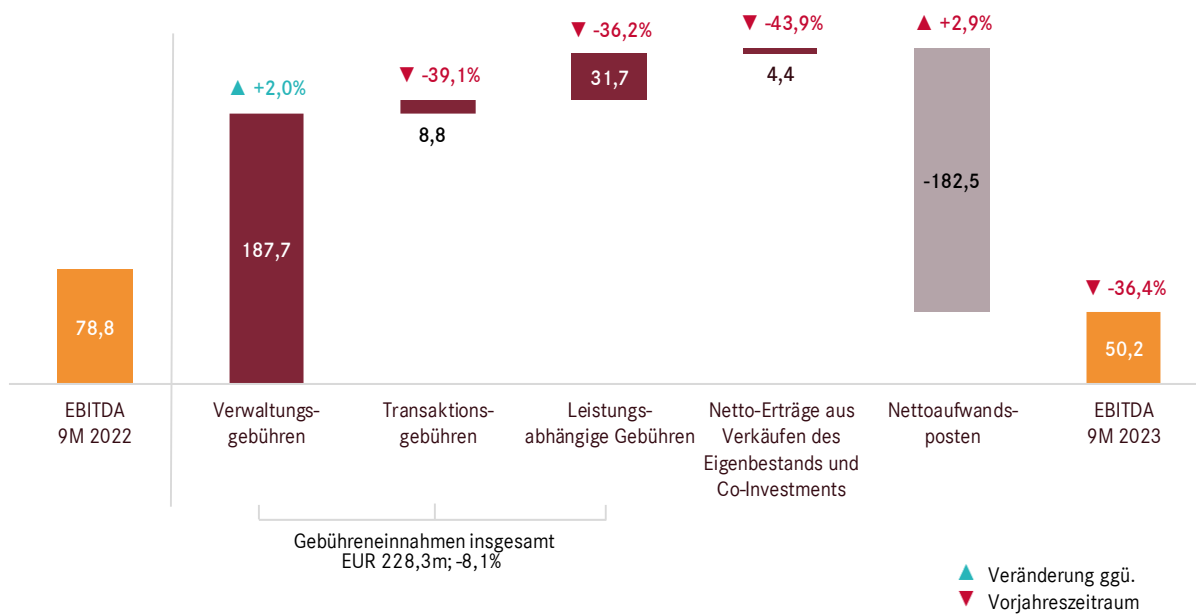
Assets under Management zum 30. September 2023 | Geografische Verteilung



- Die AUM verzeichneten in den ersten neun Monaten des Jahres 2023 einen leichten Rückgang von 1,7% auf 58,2 Mrd. EUR im Vergleich zu 59,1 Mrd. EUR zum Jahresende 2022, was im Wesentlichen auf Bewertungseffekte zurückzuführen ist.

2.2 EBITDA und EBITDA Marge

Zusammensetzung EBITDA (Mio. EUR)



- ◆ **Verwaltungsgebühren** stiegen moderat um 2,0% auf 187,7 Mio. EUR (9M 2022: 184,1 Mio. EUR) aufgrund des Wachstums der AUM im Vergleichszeitraum sowie Verwaltungsgebühren für Services bei Kundenprojektentwicklungen sowie Fremdkapitalstrukturierungen für Kunden.
- ◆ **Transaktionsgebühren** in Höhe von 8,8 Mio. EUR (9M 2022: 14,5 Mio. EUR) gingen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 39,1% zurück. Grund für den starken Rückgang ist insbesondere das herausfordernde Marktumfeld sowie eine erhöhte Anzahl an Transaktionen, die für Fonds mit (All-in) Verwaltungsgebührenstrukturen getätigt wurden.
- ◆ Die **leistungsabhängigen Gebühren** in Höhe von 31,7 Mio. EUR reduzierten sich um 36,2% (9M 2022: 49,8 Mio. EUR). Die leistungsabhängigen Gebühren resultieren im Wesentlichen aus dem Co-Investment Dawonia, die jährlich anfallen. Der starke Rückgang der leistungsabhängigen Gebühren ist ebenfalls auf das aktuelle Marktumfeld und eine geringere Anzahl von Verkäufen für Kunden zurückzuführen.
- ◆ **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** reduzierten sich um 43,9% und beliefen sich auf 4,4 Mio. EUR (9M 2022: 7,9 Mio. EUR). **Nettoerträge aus Verkäufen des Eigenbestands** trugen mit 2,0 Mio. EUR (9M 2022: 5,2 Mio. EUR) zum Ergebnis bei, das in der aktuellen Periode insbesondere durch Mieterlöse temporär konsolidierter Immobilien gekennzeichnet wurde. Die starke Reduzierung ist im Wesentlichen auf den gewinnbringenden Verkauf eines der letzten verbliebenen Bilanzobjekte in Großbritannien (Trocoll House) im Vergleichszeitraum in Höhe von 2,0 Mio. EUR zurückzuführen. Die **Erlöse aus Co-Investments** betragen 2,5 Mio. EUR (9M 2022: 2,7 Mio. EUR). Darin enthaltene Erlöse aus Beteiligungen beliefen sich auf 3,5 Mio. EUR (9M 2022: 2,9 Mio. EUR). Gegenläufig erhöhten sich negative Ergebnisfortschreibungen an at-equity-bilanzierten Beteiligungen auf -1,0 Mio. EUR (9M 2022: -0,2 Mio. EUR).
- ◆ Die **Nettoaufwandsposten** erhöhten sich um 2,9% auf -182,5 Mio. EUR (9M 2022: -177,4 Mio. EUR), wobei in beiden Berichtszeiträumen wesentliche Einmaleffekte in Kosten- und Ertragspositionen zu verzeichnen waren. Bei Betrachtung der wesentlichen aufwandsseitigen Komponenten der Nettoaufwandsposten stieg der Personalaufwand durch allgemeine inflationsbedingte Gehaltsanpassungen und Rückstellungen für langfristige Vergütungsbestandteile sowie Konsolidierungseffekte aus zwei M&A Transaktionen, während die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken. In Summe bedeutete dies einen Zuwachs von nur 0,2% gegenüber dem Vorjahreszeitraum, was die Fokussierung von PATRIZIA auf Kostenkontrolle in einem von Inflationsdruck geprägten Umfeld unterstreicht.

- ◆ Das **EBITDA** erreichte aufgrund der beschriebenen Effekte insgesamt 50,2 Mio. EUR in den ersten neun Monaten des Jahres 2023 nach 78,8 Mio. EUR im Vorjahr.

EBITDA Marge

in %	9M 2023	9M 2022	Veränderung
EBITDA Marge	21,6%	30,8%	-9,2 PP

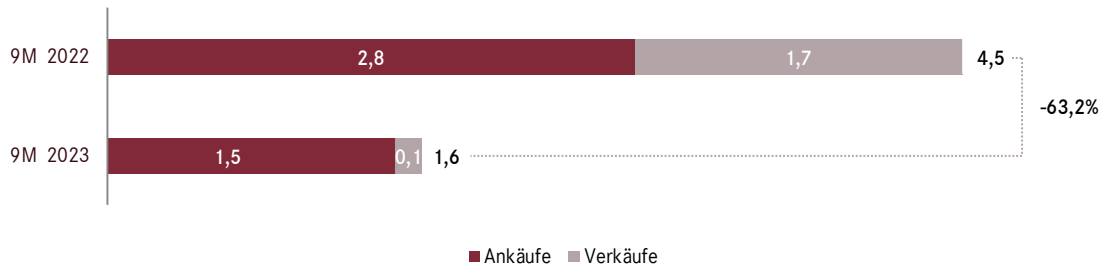
- ◆ Die **EBITDA Marge** vergleicht das EBITDA mit der Summe aus den Gebühreneinnahmen insgesamt sowie den Netto-Erträgen aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments. Die EBITDA-Marge reduzierte sich im Jahresvergleich um 9,2 Prozentpunkte auf 21,6% (9M 2022: 30,8%) aufgrund von spürbar reduzierten Gebühreneinnahmen insgesamt bei gleichzeitig moderat erhöhten Nettoaufwandsposten infolge der Reduzierung von positiven Einmaleffekten.

Detaillierte Herleitung des EBITDA

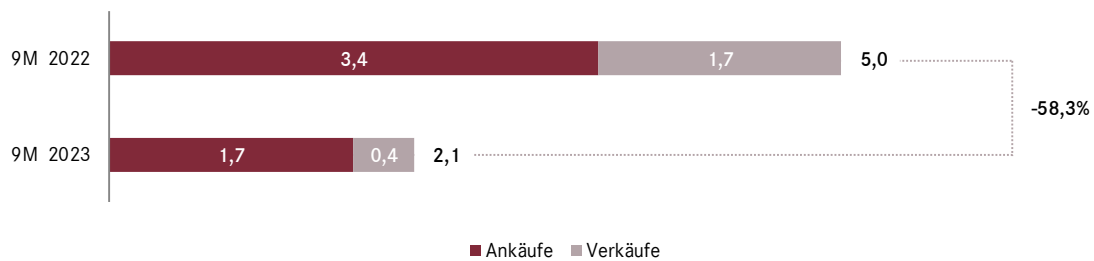
Tsd. EUR	9M 2023	9M 2022	Veränderung	Tabelle im aktuellen Bericht
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	180.989	176.957	2,3%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	6.721	7.098	-5,3%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verwaltungsgebühren	187.710	184.055	2,0%	
Transaktionsgebühren	8.828	14.492	-39,1%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	11.834	29.376	-59,7%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	19.908	20.408	-2,4%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren	31.743	49.784	-36,2%	
Gebühreneinnahmen insgesamt	228.280	248.331	-8,1%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verkaufserlöse aus Principal Investments	0	17.978	-100,0%	Umsatzerlöse
Bestandsveränderungen	0	-15.856	-100,0%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Materialaufwand	-1.322	-1.555	-15,0%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Mieterlöse	3.212	4.481	-28,3%	Umsatzerlöse
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	75	115	-34,8%	Umsatzerlöse
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands	1.953	5.163	-62,2%	
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-996	-189	426,1%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung & Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verbleibendes Ergebnis aus Beteiligungen	3.474	2.920	18,9%	
Co-Investment Ergebnis	2.477	2.731	-9,3%	
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments	4.430	7.894	-43,9%	
Personalaufwand	-129.621	-124.717	3,9%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-55.476	-60.064	-7,6%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwand für bezogene Leistungen	-13.072	-13.601	-3,9%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige betriebliche Erträge	12.957	7.090	82,7%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Umsatzerlöse	2.431	490	396,0%	Umsatzerlöse
Erträge aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	1.077	18.087	-94,0%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwand aus Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-13	-2.134	-99,4%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-71	-42	70,7%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Reorganisationsaufwand	-805	-2.489	-67,7%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Erträge aus Reorganisation	54	0	/	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Nettoaufwandsposten	-182.540	-177.379	2,9%	
EBITDA	50.170	78.846	-36,4%	

2.3 Weitere KPIs

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

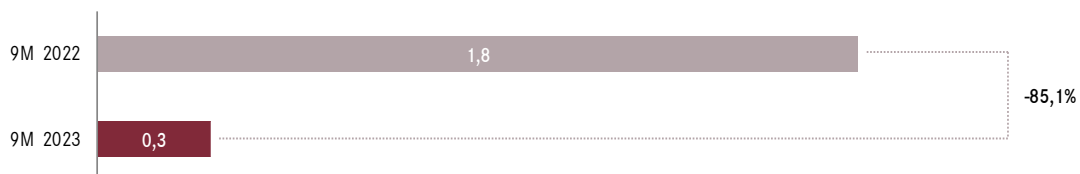


Transaktionsvolumen basierend auf abgeschlossenen („closed“) Transaktionen (Mrd. EUR)



- Der Transaktionsmarkt war im Berichtszeitraum weiterhin von großer Unsicherheit über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, hohen Inflationsraten und steigenden Zinsen geprägt. Dies wirkte sich negativ auf die Transaktionsaktivität insgesamt aus. PATRIZIA konnte aufgrund ihrer starken Plattform und ihres diversifizierten Produktangebots trotzdem **erfolgreiche Transaktionen** für nationale und internationale Kunden unterzeichnen, als auch abschließen. Für die PATRIZIA sind die unterzeichneten Transaktionen unter anderem für die Höhe der Transaktionsgebühren relevant und die abgeschlossenen Transaktionen wirken sich auf die Veränderungen der Assets under Management aus.

Eingeworbenes Eigenkapital (Mrd. EUR)



- Das **Einwerben von neuem Eigenkapital** bei institutionellen und semiprofessionellen Investoren für verschiedene deutsche und internationale Real-Asset-Investments war in den ersten neun Monaten des Jahres 2023 durch die insgesamt geringe Transaktionsaktivität im Markt beeinflusst. Dennoch geht PATRIZIA aufgrund ihrer globalen Plattform und ihres breit diversifizierten Produktangebots davon aus, die Marktchancen für ihre institutionellen, semiprofessionellen und privaten Investoren in Form von attraktiven Immobilien- und Infrastrukturfondsprodukten erneut erfolgreich nutzen zu können. PATRIZIA ist bereit, die sich bietenden Chancen für ihre Kunden zu ergreifen und kann dabei auf die von ihren Kunden zugesagten und noch nicht investierten Mittel in Höhe von 3,7 Mrd. EUR in den verwalteten Fonds zurückgreifen.

3 Kapitalallokation

PATRIZIA Kapitalallokation zum 30.09.2023

	Assets under Management	Investmentkapital (Fair Value)	Investmentkapital (Anschaffungskosten)	Beteiligung
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	in %
Drittgeschäft	47.990,1	0,0		
Co-Investments und Warehousing	10.166,8	829,8	372,4	
Immobilien Wohnen	5.372,4	611,6	156,5	
davon Dawonia GmbH	5.372,4	173,8 ¹	51,7	5,1
davon Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche		333,0 ¹	0,0	0,1
Immobilien Mischfonds	2.809,2	102,0	103,3	
Immobilien Gewerbe	695,7	63,0 ¹	58,4	
Infrastruktur	1.276,1	49,7	50,7	
Venture capital	13,4	3,5	3,6	
Principal Investments	2,0	2,2		
Sonstige Bilanzpositionen		413,1 ²		
Gebundenes Investmentkapital	58.158,8	1.245,1		
Verfügbare Liquidität		282,0		
Gesamtes Investmentkapital	58.158,8	1.527,0		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen auf PATRIZIA Konzernebene)		158,0		
davon Fremdkapital (für temporär konsolidierte Assets und Portfolios)		148,9		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)		1.220,2		

¹ Nach Abzug latenter Steuern aus der Bewertung nach IFRS 9

² Inklusive Geschäfts- und Firmenwert und Fondsverwalterverträge

- ◆ PATRIZIA investiert selektiv Eigenkapital des Konzerns in Partnerschaft mit ihren institutionellen Kunden in Form von Co-Investments, davon ist die Dawonia GmbH das größte Co-Investment. Darüber hinaus nutzt PATRIZIA Eigenkapital, um Assets und Portfolios temporär zu konsolidieren mit dem Ziel der späteren Einbringung in von Kunden finanzierten Fonds.
- ◆ 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 SCS (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 Investitionsphase war bisher auf 10 Jahre angelegt und hätte ursprünglich im Jahr 2023 geendet. 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.
- ◆ In den ersten neun Monaten des Jahres 2023 wurden strategiekonform weitere Gründungsinvestments („seed investments“), insbesondere im Bereich Infrastruktur, getätigt. Die konsolidierten Investments weisen einen Fremdkapitalanteil von insgesamt 148,9 Mio. EUR auf, die das bilanzielle Fremdkapital der PATRIZIA temporär.

4 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Tsd. EUR	Q3 2023	Q3 2022	9M 2023	9M 2022	Veränderung
Umsatzerlöse	76.572	85.413	207.369	243.890	-15,0%
Bestandsveränderungen	0	94	0	-15.856	-100,0%
Sonstige betriebliche Erträge	8.856	1.463	12.957	7.090	82,7%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	0	1.077	18.087	-94,0%
Gesamtleistung	85.415	86.971	221.389	253.211	-12,6%
Materialaufwand	-1.203	-1.061	-1.322	-1.555	-15,0%
Aufwand für bezogene Leistungen	-4.531	-4.245	-13.072	-13.601	-3,9%
Personalaufwand	-43.833	-42.218	-129.621	-124.717	3,9%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.043	-18.198	-55.476	-60.064	-7,6%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-18	31	-71	-42	70,7%
Ergebnis aus Beteiligungen	3.569	3.227	30.103	30.426	-1,1%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-47	-0	-996	-189	426,1%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-10	-12	-13	-2.134	-99,4%
EBITDAR	22.299	24.494	50.921	81.334	-37,4%
Erträge aus Reorganisation	0	0	54	0	/
Reorganisationsaufwand	-494	-182	-805	-2.489	-67,7%
EBITDA	21.806	24.312	50.170	78.846	-36,4%
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-6.923	-7.301	-21.148	-31.839	-33,6%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	14.883	17.011	29.022	47.007	-38,3%
Finanzerträge	2.939	372	8.340	1.024	714,3%
Finanzaufwendungen	-1.931	-1.206	-6.380	-5.183	23,1%
Sonstiges Finanzergebnis	-1.246	-1.448	-1.969	-1.448	35,9%
Währungsergebnis	1.117	959	-2.311	684	-437,6%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	15.761	15.687	26.702	42.085	-36,6%
Ertragsteuern	-7.138	-4.561	-12.344	-15.912	-22,4%
Periodenüberschuss	8.623	11.126	14.358	26.173	-45,1%
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	8.751	11.101	14.815	24.510	-39,6%
Davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	-128	25	-457	1.664	-127,4%
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,10	0,13	0,17	0,28	-37,6%
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	0,10	0,13	0,17	0,28	-37,6%

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

- ◆ Die **Gesamtleistung** verlief im 9M 2023 Berichtszeitraum rückläufig mit -12,6% bei 221,4 Mio. EUR.
 - Die deutliche Reduzierung der **Umsatzerlöse** resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Transaktionsgebühren sowie der leistungsabhängigen Gebühren. Des Weiteren ist die Reduzierung auf den im Vorjahr in den Umsatzerlösen ausgewiesenen Verkauf des Objekts Trocoll House in Großbritannien (Principal Investment) in Höhe von 17,7 Mio. EUR zurückzuführen, was 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 ergab.
 - Gegenläufig stiegen die **sonstigen betrieblichen Erträge** stark an, was maßgeblich auf Steuererstattungen in Höhe von 4,6 Mio. EUR sowie auf den gewinnbringenden Verkauf des Anteils an der Technologiefirma control.IT zurückzuführen ist, der einen positiven Nettoeffekt in der Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung in Höhe von 1,1 Mio. EUR ergab.
 - Die materielle Reduzierung in der Position **Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen** resultiert im Wesentlichen aufgrund der im Geschäftsjahr 2022 erfassten Entkonsolidierung der Silver Swan C 2018 S.á.r.l. Hierbei handelte es sich um die profitable Entkonsolidierung einer Projektentwicklung in Hamburg, die temporär auf der eigenen Bilanz gehalten wurde.
- ◆ Der **Aufwand für bezogene Leistungen** umfasst insbesondere den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für externe Labelfonds, für welche die PATRIZIA 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 reduzierten sich diese Aufwendungen im 9M 2023 Berichtszeitraum um 3,9% von 13,6 Mio. EUR auf 13,1 Mio. EUR.
- ◆ Der **Personalaufwand** belief sich im 9M 2023 Berichtszeitraum auf 129,6 Mio. EUR (9M 2022: 124,7 Mio. EUR; +3,9%). Der moderate Anstieg ist im Wesentlichen auf allgemeine inflationsbedingte Gehaltsanpassungen sowie Rückstellungen für langfristige Vergütungsbestandteile zurückzuführen. Zudem sind Konsolidierungseffekte der Transaktionen Whitehelm Capital (Erstkonsolidierung 1. Februar 2022; im Vorjahreszeitraum lediglich acht Monate enthalten) und ADVANTAGE Investment Partners (Erstkonsolidierung 1. Dezember 2022; im Vorjahreszeitraum nicht enthalten) vorliegend. Die Anzahl an im Konzern Vollzeitbeschäftigten belief sich zum 30. September 2023 auf 978 FTE (30. September 2022: 1.008 FTE).
- ◆ Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** reduzierten sich im 9M 2023 Berichtszeitraum spürbar von 60,1 Mio. EUR auf 55,5 Mio. EUR (-7,6%). Dies ist neben insgesamt moderaten Kostensenkungen im Geschäftsjahr 2023 auf im Vorjahr einmalige Transaktionskosten für M&A Transaktionen sowie Einmaleffekte für Sachverhalte in Bezug auf Umsatzsteuer in den Niederlanden zurückzuführen.
- ◆ Das **Ergebnis aus Beteiligungen** verblieb insbesondere durch leistungsabhängige Gebühren aus dem Co-Investment Dawonia auf einem stabilen Niveau und reduzierte sich daher nur leicht um 1,1% auf 30,1 Mio. EUR (9M 2022: 30,4 Mio. EUR).
- ◆ Die laufenden **Zu-/Abschreibungen** reduzierten sich stark um 33,6% auf 21,1 Mio. EUR (9M 2022: 31,8 Mio. EUR). Die Reduzierung der Zu- und Abschreibungen resultiert im Wesentlichen aus der im Vorjahreszeitraum erfolgten Wertminderung der immateriellen Vermögenswerte der BrickVest Investition in Höhe von 9,7 Mio. EUR.
- ◆ Das **Finanzergebnis** (das Ergebnis aus Finanzerträgen, Finanzaufwendungen, sonstiges Finanzergebnis sowie Währungsergebnis) stieg nach den ersten neun Monaten im Geschäftsjahr 2023 um 52,9% auf -2,3 Mio. EUR (9M 2022: -4,9 Mio. EUR). Dies ist insbesondere auf die aktuell positive Verzinsung von Tagesgeldern sowie angelegten Termingeldern zurückzuführen.
- ◆ Die **Ertragsteuern** reduzierten sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum insbesondere aufgrund eines niedrigeren Ergebnisses vor Steuern (EBT) und Bewertungseffekten bei den latenten Steuern um 22,4% auf 12,3 Mio. EUR (9M 2022: 15,9 Mio. EUR).
- ◆ Der **Periodenüberschuss** im Berichtszeitraum 9M 2023 betrug 14,4 Mio. EUR (9M 2022: 26,2 Mio. EUR; -45,1%).

5 Konzernbilanz

Aktiva

Tsd. EUR	30.09.2023	31.12.2022
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- oder Firmenwert	376.264	381.253
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	96.849	107.134
Software	6.746	8.080
Nutzungsrechte	22.080	26.715
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	1.892	1.892
Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.090	9.721
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	3.777	6.545
Beteiligungen	652.399	664.612
Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	52.096	28.194
Sonstige langfristige Vermögenswerte	2.569	3.497
Latente Steuern	8.285	8.341
Summe langfristiges Vermögen	1.234.046	1.245.986
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	239.641	159.781
Wertpapiere	19.108	29.602
Kurzfristige Finanzderivate	756	444
Kurzfristige Steueransprüche	25.050	29.312
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	165.330	231.231
Bankguthaben und Kassenbestand	334.495	349.518
Summe kurzfristiges Vermögen	784.380	799.888
Bilanzsumme	2.018.426	2.045.874

- ◆ Die Veränderungen im **Geschäfts- oder Firmenwert** resultieren aus Währungskursveränderungen, was auf die Kursentwicklung des britischen Pfunds sowie des australischen Dollars zurückzuführen ist.
- ◆ **Sonstige immaterielle Vermögenswerte** verringerten sich aufgrund der laufenden Abschreibungen von Fondsmanagementverträgen planmäßig um 9,6%.
- ◆ **Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen** reduzierten sich im Wesentlichen aus dem gewinnbringenden Verkauf der 10,0% Beteiligung an der control.IT Unternehmensberatung GmbH im ersten Quartal 2023 (Buchwert zum 31. Dezember 2022: 2,8 Mio. EUR). Die Beteiligung an der Cognotek GmbH wurde zudem zum 30. Juni 2023 wertgemindert (kein Nutzungswert).
- ◆ **Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen** erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund von Fremdkapitalinvestments und somit durch den Zugang in den sonstigen Ausleihungen. Hintergrund ist der Geschäftsausbau des PATRIZIA Infrastructure Debt Partners II SCP in Höhe von 24,6 Mio. EUR im zweiten Quartal 2023.
- ◆ **Vorräte** erhöhten sich zum 30. September 2023 um 50,0%. Der Anstieg ist der im PATRIZIA German Residential Fund IV befindlichen Immobilien in Höhe von 35,0 Mio. EUR (planmäßiger Baufortschritt) sowie der im PATRIZIA TransEuropean Property VIII SCSp befindlichen Immobilien in Höhe von 48,0 Mio. EUR zuzuordnen – beide Investitionen sind temporär in der Bilanz des PATRIZIA-Konzerns konsolidiert.
- ◆ **Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte** reduzierten sich zum 30. September 2023 um 28,5%. Dies lag im Wesentlichen an der Reduzierung der Termingelder in Höhe von 62,0 Mio. EUR.
- ◆ **Bankguthaben und Kassenbestand** reduzierten sich im Berichtszeitraum um 4,3% von 349,5 Mio. EUR auf 334,5 Mio. EUR. Die Entwicklung der Position Bankguthaben und Kassenbestand ist der Kapitalflussrechnung im Anhang zu entnehmen. Die Details zur verfügbaren Liquidität sind auf der folgenden Seite zu finden.

Passiva

Tsd. EUR	30.09.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	85.792	86.175
Kapitalrücklage	62.664	67.181
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	-4.976	-2.502
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	4.809	4.807
Neubewertungen nach IRFS 9	189.609	189.691
Konzernbilanzgewinn	881.774	913.135
Nicht-beherrschende Gesellschafter	48.972	66.346
Summe Eigenkapital	1.269.149	1.325.338
B. Schulden		
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
Latente Steuerschulden	115.103	121.417
Pensionsverpflichtungen	17.106	17.715
Langfristige Schuldscheindarlehen	69.000	158.000
Langfristige Rückstellungen	10.127	10.122
Langfristige Verbindlichkeiten	133.821	134.628
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	16.542	18.339
Summe langfristige Schulden	361.699	460.221
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	148.855	91.688
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	89.000	0
Sonstige Rückstellungen	11.734	17.238
Kurzfristige Verbindlichkeiten ¹	124.241	124.031
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	6.231	8.950
Ertragsteuerschulden ¹	7.516	18.407
Summe kurzfristige Schulden	387.577	260.315
Bilanzsumme	2.018.426	2.045.874

¹ Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst

- ◆ Die **Bilanzsumme** des Konzerns ist zum 30. September 2023 mit 2,0 Mrd. EUR weiterhin stabil.
- ◆ Das **Eigenkapital** (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter) lag zum 30. September 2023 bei 1,2 Mrd. EUR. Die weiterhin starke Netto-Eigenkapitalquote betrug 71,3% (31. Dezember 2022: 70,1%; +1,2 PP).
- ◆ Im ersten Halbjahr 2023 erfolgte eine Umgliederung der kurzfristigen Tranche des Schuldscheindarlehen in Höhe von 89,0 Mio. EUR. Der Ausweis des Schuldscheindarlehen erfolgt zum 30. September 2023 mit 69,0 Mio. EUR unter den **langfristigen Schuldscheindarlehen** (fällig im Jahr 2027) sowie mit 89,0 Mio. EUR unter den **kurzfristigen Schuldscheindarlehen** (fällig im Jahr 2024).
- ◆ Die **kurzfristigen Bankdarlehen** erhöhten sich aufgrund von vorübergehenden Zwischenfinanzierungen von Vermögenswerten für verschiedene von PATRIZIA verwaltete Fonds.

Verfügbare Liquidität

Tsd. EUR	30.09.2023	31.12.2022
Bankguthaben und Kassenbestand	334.495	349.518
Termingelder	10.377	72.380
Liquidität	344.871	421.898
Regulatorische Reserve KVGs	-46.438	-41.265
Liquidität, über die PATRIZIA nicht frei verfügen kann	-16.472	-5.518
Verfügbare Liquidität	281.961	375.115

- ◆ Die **Liquidität** betrug 344,9 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 421,9 Mio. EUR). Der Rückgang erklärt sich insbesondere durch die Auszahlung der Dividende an Aktionäre der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022, Auszahlungen an nicht-kontrollierende Gesellschafter für den Erwerb von Minderheiten, sowie dem Aktienrückkaufprogramm.
- ◆ Über diese Liquidität kann PATRIZIA nicht komplett frei verfügen. Für Kapitalverwaltungsgesellschaften und die Publikumsfonds müssen Zahlungsmittel in Höhe von insgesamt 46,4 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 41,3 Mio. EUR) dauerhaft vorgehalten werden, um die entsprechenden regulatorischen Anforderungen zu erfüllen. Des Weiteren ist die Liquidität in Höhe von 16,5 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 5,5 Mio. EUR) in konsolidierten Gesellschaften gebunden, über die PATRIZIA nicht frei verfügen kann.
- ◆ Die **verfügbare Liquidität** der PATRIZIA lag entsprechend zum 30. September 2023 bei 282,0 Mio. EUR (31. Dezember 2022: 375,1 Mio. EUR).

6 Prognose für das Geschäftsjahr 2023

Bestätigung der Prognosebandbreiten für das Geschäftsjahr 2023 - EBITDA am unteren Ende der Bandbreite erwartet

Nach einem starken ersten Quartal 2023, einem verhaltenen zweiten Quartal, aber einem guten dritten Quartal 2023, das durch sonstige betriebliche Erträge begünstigt wurde, erwartet das Management der PATRIZIA ein verhaltenes viertes Quartal 2023.

Um einen möglichen weiteren marktbedingten Druck auf die Umsatzerlöse im Jahr 2024 auszugleichen, hat das Management eine umfassende Überprüfung der Kostenbasis eingeleitet, die voraussichtlich zu einem Reorganisationsaufwand zwischen 10,0 - 20,0 Mio. EUR im vierten Quartal 2023 führen wird.

Das Management erwartet daher, dass das EBITDA für das Geschäftsjahr 2023 am unteren Ende der Bandbreite der bisher kommunizierten Prognose von 50,0 - 70,0 Mio. EUR liegen wird. Die Maßnahmen sollen die wiederkehrende Kostenbasis der PATRIZIA (Personalaufwand, sonstige betriebliche Aufwendungen, Aufwand für bezogene Leistungen) näher an das Niveau des Geschäftsjahres 2021 bringen, das vor der Konsolidierung von zwei M&A-Transaktionen und vor dem Inflationsanstieg der letzten Jahre lag.

Die Details sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Prognose für das Geschäftsjahr 2023

		Bandbreite Prognose 2023			
		2022	9M 2023	min	max
Assets under Management	Mrd. EUR	59,1	58,2	57,0	62,0
EBITDA	Mio. EUR	78,9	50,2	50,0	70,0
EBITDA Marge	%	24,0%	21,6%	16,7%	21,2%

7 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 13. November 2023

Die geschäftsführenden Direktoren



Dr. Asoka Wöhrmann
CEO



Christoph Glaser
CFO



Slava Shafir
COO



Wolfgang Egger
Founder

8 Die PATRIZIA Aktie

PATRIZIA Aktie

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 30.09.2023	92.351.476 Stück
Ausstehende Aktien zum 30.09.2023 ¹	85.792.307 Stück
Eigene Aktien zum 30.09.2023	6.559.169 Stück
Höchstkurs 9M 2023 ²	12,38 EUR
Tiefstkurs 9M 2023 ²	7,34 EUR
Schlusskurs vom 30.09.2023 ²	7,52 EUR
Kursentwicklung 9M 2023 ²	-27,4%
Marktkapitalisierung zum 30.09.2023	0,7 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 9M 2023 ³	74.698 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

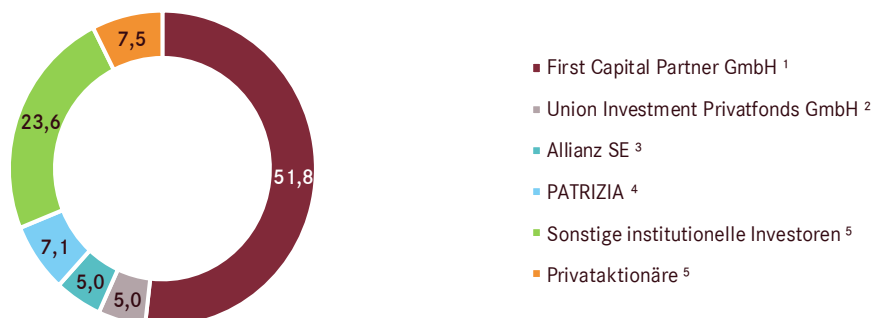
Eigene Aktien

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR ¹	Gesamtwert in EUR
Stand zum 01.01.2023	6.176.119		97.412.120
Aktienrückkaufprogramm	655.379	11,34	7.432.000
Verkauf und Übertragung von Aktien	272.329	9,34	2.544.105
Stand zum 30.09.2023²	6.559.169		102.300.015

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

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

PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 30. September 2023 | nach Aktionärsgruppen | Angabe in %



¹ First Capital Partner ist dem CEO Wolfgang Egger zuzurechnen

² Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 15. Februar 2023

³ Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 14. Dezember 2020

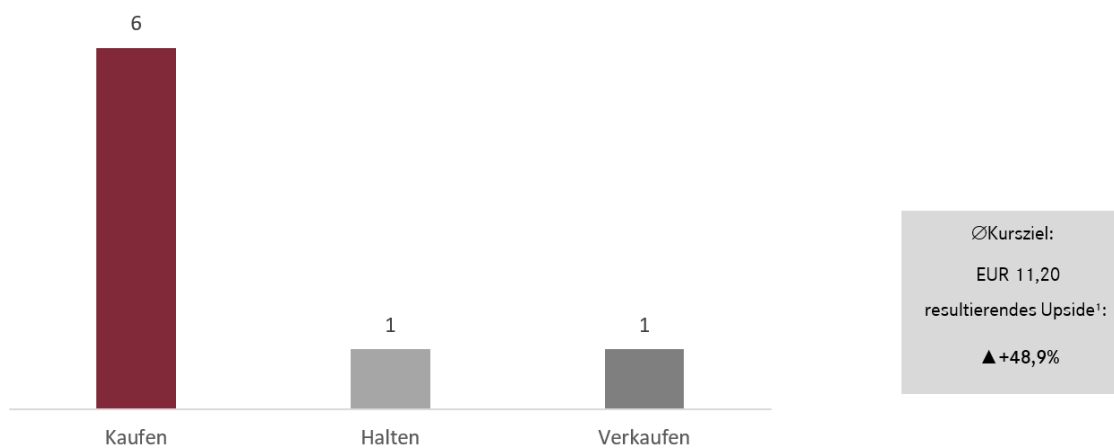
⁴ Eigene Aktien (Treasury shares)

⁵ Quelle: PATRIZIA Aktienregister

Kursentwicklung der PATRIZIA Aktie zum 30. September 2023



Analystenempfehlungen zum 30. September 2023



¹ Basierend auf einem Schlusskurs von EUR 7,52

Ergebnis je Aktie

Tsd. EUR	9M 2023 bereinigt ¹	9M 2022 bereinigt ¹	9M 2023	9M 2022
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	15.565	26.998	14.815	24.510
Anzahl Aktien ²	85.792.307	87.464.138	85.792.307	87.464.138
Gewichtete Aktienanzahl unverwässert ²	85.704.701	88.430.491	85.704.701	88.430.491
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,18	0,31	0,17	0,28
Gewichtete Aktienanzahl verwässert ³	85.704.701	88.430.491	85.704.701	88.430.491
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR³	0,18	0,31	0,17	0,28

¹ Bereinigt = ohne Reorganisationsergebnis

² Ausstehend nach Aktienrückkauf/ Übertragung von Aktien

³ Aktienbasierte Vergütung, sofern durch neue Aktien bedient

9 Nachtragsbericht

Um einen möglichen weiteren marktbedingten Druck auf die Umsatzerlöse im Jahr 2024 auszugleichen, hat das Management eine umfassende Überprüfung der Kostenbasis eingeleitet, die voraussichtlich zu einem Reorganisationsaufwand zwischen 10,0 - 20,0 Mio. EUR im vierten Quartal 2023 führen wird.

Das Management erwartet daher, dass das EBITDA für das Geschäftsjahr 2023 am unteren Ende der Bandbreite der bisher kommunizierten Prognose von 50,0 - 70,0 Mio. EUR liegen wird. Die Maßnahmen sollen die wiederkehrende Kostenbasis der PATRIZIA (Personalaufwand, sonstige betriebliche Aufwendungen, Aufwand für bezogene Leistungen) näher an das Niveau des Geschäftsjahres 2021 bringen, das vor der Konsolidierung von zwei M&A-Transaktionen und vor dem Inflationsanstieg der letzten Jahre lag.

Das Management der PATRIZIA wird die derzeitige Dividendenpolitik überprüfen und anpassen mit dem Ziel, die Ausschüttungen stärker an die Profitabilität des Konzerns zu koppeln. Die derzeitige Dividendenpolitik basiert auf dem Wachstum des verwalteten Immobilien- und Infrastrukturvermögens (AUM) und dem Wachstum der Verwaltungsgebühren. Das Management wird ein Update und einen Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2023 zusammen mit den vorläufigen Finanzergebnissen im Februar 2024 vorlegen.

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

10 Anhang

Umsatzerlöse und Ertragslage

Tsd. EUR	9M 2023	9M 2022	Veränderung
Umsatzerlöse	207.369	243.890	-15,0%
Gesamtleistung	221.389	253.211	-12,6%
EBITDA	50.170	78.846	-36,4%
EBIT	29.022	47.007	-38,3%
EBT	26.702	42.085	-36,6%
Periodenüberschuss	14.358	26.173	-45,1%

Vermögens- und Kapitalstruktur

Tsd. EUR	30.09.2023	31.12.2022	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.234.046	1.245.986	-1,0%
Kurzfristiges Vermögen	784.380	799.888	-1,9%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.220.177	1.258.992	-3,1%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	60,5%	61,5%	-1,1 PP
Nettoeigenkapitalquote	71,3%	70,1%	1,2 PP
Langfristige Schulden	361.699	460.221	-21,4%
Kurzfristige Schulden	387.577	260.315	48,9%
Bilanzsumme	2.018.426	2.045.874	-1,3%

PP = Prozentpunkte

Eigenkapitalveränderungsrechnung

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungsumrechnungsdifferenz	Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19	Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9	Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens	Eigenkapital nicht-beherrschende Gesellschafter	Summe
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
Im Zuge von Anteilsverkäufen abgegangene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	12	0	0	0	12	0	12
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
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
Stand 01.01.2023	86.175	67.181	505	-2.502	4.807	189.691	913.135	1.258.992	66.346	1.325.338
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	0	14.815	14.815	-457	14.358
Sonstiges Ergebnis	0	-0	0	-2.521	2	-16.392	0	-18.911	-1.156	-20.067
Gesamtergebnis	0	-0	0	-2.521	2	-16.392	14.815	-4.097	-1.612	-5.709
Abgang Konsolidierungskreis	0	0	0	49	0	0	0	49	0	49
Kapitalerhöhung Einzahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	775	775
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0	0	-28.288	-28.288	0	-28.288
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	-53	-53	-343	-396
Umgliederung	0	0	0	0	0	0	440	440	-440	0
Erwerb von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter	0	0	0	-1	0	16.309	-17.357	-1.048	-15.753	-16.801
Sonstige	0	0	0	0	0	0	-918	-918	0	-918
Aktienrückkauf	-655	-6.789	0	0	0	0	0	-7.444	0	-7.444
Aktienverkauf	272	2.272	0	0	0	0	0	2.544	0	2.544
Stand 30.09.2023	85.792	62.664	505	-4.976	4.809	189.609	881.774	1.220.177	48.972	1.269.149

Kapitalflussrechnung (I)

Tsd. EUR	9M 2023	9M 2022
Periodenüberschuss	14.358	26.173
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	12.344	15.912
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	6.380	5.183
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-8.340	-1.024
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen	-30.103	-30.426
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	996	189
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	359	355
Erfolgswirksam erfasste nicht realisiertes sonstige Finanzergebnisse	-110	-3.024
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	-32	51
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von Finanzanlagen	-1.060	6
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	21.513	31.929
Zuschreibungen Anlagevermögen	-365	-90
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	13	0
Wertänderung der Ausleihungen	625	0
Wertänderung von Derivaten	-202	0
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	13	2.134
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-1.077	-18.087
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	1.394	4.626
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	4.783	4.916
Ein- und Auszahlungen aus temporär konsolidierten Investment-Objekten (Vorräte) und deren Finanzierung (Darlehen) für Posten mit großer Umschlagshäufigkeit, großen Beträgen und kurzen Laufzeiten	-4.814	73
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4.952	5.965
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	29.853	30.392
Gezahlte Zinsen	-6.642	-6.341
Erhaltene Zinsen	7.734	845
Ertragsteuerzahlungen	-22.131	-13.381
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	30.439	56.375

Kapitalflussrechnung (II)

Tsd. EUR	9M 2023	9M 2022
Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-3.754	-4.251
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	275	119
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-13	0
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	0	-30.127
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	72.417	123.584
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-7.752	-13.568
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	471	1.499
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-932	-25.318
Einzahlungen aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	18	7.575
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	9.595
Einzahlung aus Veräußerung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	2.821	0
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	482	0
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0	-123
Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen	1.133	39.019
Auszahlungen für sonstige Ausleihungen	-25.584	-922
Veränderungen von Derivaten	-312	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	42	25.838
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	-18.973
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-25.950	-45.231
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	13.362	68.716
Darlehensstilgungen	0	-103.450
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-7.087	-7.841
Gezahlte Zinsen	-189	-215
Auszahlungen an nicht-beherrschende Gesellschafter für den Erwerb von Minderheiten	-16.801	0
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-beherrschende Gesellschafter	-396	-274
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-28.288	-28.316
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen	-7.444	-28.520
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung	775	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-59.432	-168.616
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-15.630	-43.525
Finanzmittelfonds zum 01.01.	349.518	341.260
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	607	-1.827
Finanzmittelfonds zum 30.09.	334.495	295.907

Gesamtergebnisrechnung

Tsd. EUR	Q3 2023	Q3 2022	9M 2023	9M 2022
Periodenüberschuss	8.623	11.126	14.358	26.173
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis				
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-154	-4.044	-2.452	-6.384
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne Umgliederung in das Periodenergebnis				
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	-9.510	13.401	-17.617	29.886
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)	0	0	2	-270
Sonstiges Ergebnis	-9.664	9.358	-20.067	23.232
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	-1.041	20.484	-5.709	49.406
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	-908	20.491	-4.097	47.716
Davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	-133	-7	-1.612	1.690

Umsatzerlöse

Tsd. EUR	9M 2023	9M 2022	Veränderung
Erlöse aus Management Services	201.651	220.825	-8,7%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	0	17.978	-100,0%
Mieterlöse	3.212	4.481	-28,3%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	75	115	-34,8%
Sonstige	2.431	490	396,0%
Umsatzerlöse	207.369	243.890	-15,0%

Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

Tsd. EUR	9M 2023	9M 2022	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	180.989	176.957	2,3%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	11.834	29.376	-59,7%
Transaktionsgebühren	8.828	14.492	-39,1%
Erlöse aus Management Services	201.651	220.825	-8,7%
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	19.908	20.408	-2,4%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	6.721	7.098	-5,3%
Gebühreneinnahmen insgesamt	228.280	248.331	-8,1%

Herleitung Gesamtleistung

Tsd. EUR	9M 2023	9M 2022	Veränderung
Umsatzerlöse	207.369	243.890	-15,0%
Bestandsveränderungen	0	-15.856	-100,0%
Sonstige betriebliche Erträge	12.957	7.090	82,7%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	1.077	18.087	-94,0%
Gesamtleistung	221.389	253.211	-12,6%

Herleitung EBITDA

Tsd. EUR	9M 2023	9M 2022	Veränderung
Gesamtleistung	221.389	253.211	-12,6%
Materialaufwand	-1.322	-1.555	-15,0%
Aufwand für bezogene Leistungen	-13.072	-13.601	-3,9%
Personalaufwand	-129.621	-124.717	3,9%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-55.476	-60.064	-7,6%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-71	-42	70,7%
Ergebnis aus Beteiligungen	30.103	30.426	-1,1%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-996	-189	426,1%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-13	-2.134	-99,4%
EBITDAR	50.921	81.334	-37,4%
Reorganisationsergebnis	-751	-2.489	-69,8%
EBITDA	50.170	78.846	-36,4%

Personalaufwand

Tsd. EUR	9M 2023	9M 2022	Veränderung
Fixgehälter	76.236	73.994	3,0%
Variable Gehälter	34.585	31.746	8,9%
Sozialabgaben	16.145	17.842	-9,5%
Effekt langfristige variable Vergütung ¹	-322	-1.947	-83,5%
Sonstige	2.977	3.082	-3,4%
Gesamt	129.621	124.717	3,9%

¹ Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. EUR	9M 2023	9M 2022	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	14.402	15.685	-8,2%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	12.636	13.246	-4,6%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	3.033	2.898	4,7%
Sonstige Steuern	502	2.455	-79,6%
KFZ- und Reisekosten	5.460	4.878	11,9%
Werbekosten	2.703	2.789	-3,1%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	4.765	4.391	8,5%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	3.623	3.577	1,3%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	717	1.259	-43,0%
Kosten für Management Services	2.119	1.671	26,8%
Freistellungen/Erstattungen	59	319	-81,7%
Spenden	812	1.242	-34,6%
Sonstige	4.646	5.653	-17,8%
Gesamt	55.476	60.064	-7,6%

Beteiligungsergebnis

Tsd. EUR	9M 2023	9M 2022	Veränderung
Dawonia GmbH	29.047	29.923	-2,9%
TRIUVA	11	9	22,2%
Publikumsfondsgeschäft	33	513	-93,6%
Sonstige	1.013	-19	<-1.000,0%
Ergebnis aus Beteiligungen	30.103	30.426	-1,1%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-996	-189	426,1%
Gesamt	29.107	30.237	-3,7%

Herleitung Periodenüberschuss

Tsd. EUR	9M 2023	9M 2022	Veränderung
EBITDA	50.170	78.846	-36,4%
Zu-/Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte ¹ , Software, Nutzungsrechte, Sachanlagen und Finanzinvestitionen	-21.148	-31.839	-33,6%
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	29.022	47.007	-38,3%
Finanzerträge	8.340	1.024	714,3%
Finanzaufwendungen	-6.380	-5.183	23,1%
Sonstiges Finanzergebnis	-1.969	-1.448	35,9%
Währungsergebnis	-2.311	684	-437,6%
Finanzergebnis	-2.320	-4.922	-52,9%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	26.702	42.085	-36,6%
Ertragsteuern	-12.344	-15.912	-22,4%
Periodenüberschuss	14.358	26.173	-45,1%

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

PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

Tsd. EUR	30.09.2023	31.12.2022	Veränderung
Bilanzsumme	2.018.426	2.045.874	-1,3%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.220.177	1.258.992	-3,1%
Eigenkapitalquote	60,5%	61,5%	-1,1 PP
Bankguthaben und Kassenbestand	334.495	349.518	-4,3%
+ Termingelder	10.377	72.380	-85,7%
- Bankdarlehen	-148.855	-91.688	62,3%
- Schuldscheindarlehen	-158.000	-158.000	0,0%
= Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)	38.016	172.209	-77,9%
Netto-Eigenkapitalquote¹	71,3%	70,1%	1,2 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



VERENA SCHOPP DE ALVARENGA
Senior Associate | Investor Relations

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



DR. JANINA ROCHELL
Associate Director | Investor Relations

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

Bleiben Sie informiert auf ir.patrizia.ag

- ◆ **Neuste Veröffentlichungen:** Bericht, Investor Relations Meldung, CFO Video, Ergebnispräsentation, Aufzeichnung des Conference Calls, Transkript des Conference Calls, Unternehmenspräsentation, Jahresabschluss der PATRIZIA SE (Einzelabschluss), Vergütungsbericht

Finanzkalender 2024:

- ◆ **29. Februar** 2023 Vorläufige Zahlen zum Geschäftsjahr mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **22. März** 2023 Geschäftsbericht
- ◆ **15. Mai** 3M 2024 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **12. Juni** 2024 Hauptversammlung
- ◆ **14. August** H1 2024 Halbjahresfinanzbericht mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
- ◆ **14. November** 9M 2024 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 Garantie in Bezug auf die hierin bereitgestellten Informationen und übernehmen keine Haftung für Verluste oder Schäden jeglicher Art in Bezug auf dieses Material. Die hierin enthaltenen Informationen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Dieses Dokument enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen, die sich insbesondere auf die Geschäftsentwicklung der PATRIZIA SE und das allgemeine wirtschaftliche und regulatorische Umfeld sowie andere Faktoren beziehen, denen die PATRIZIA SE ausgesetzt ist. Diese zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf den gegenwärtigen, in gutem Glauben vorgenommenen Schätzungen und Annahmen des Unternehmens und unterliegen verschiedenen Risiken und Ungewissheiten, die dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Einschätzung oder Aussage ungenau wird oder dass die tatsächlichen Ergebnisse von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen. PATRIZIA SE übernimmt keine Verpflichtung, Änderungen an diesen zukunftsgerichteten Aussagen öffentlich zu veröffentlichen, um Ereignisse oder Umstände nach dem Datum dieser Veröffentlichung widerzuspiegeln. Durch die kaufmännische Rundung von Zahlen und Prozentangaben können kleine Abweichungen auftreten.

13 November 2023, PATRIZIA SE