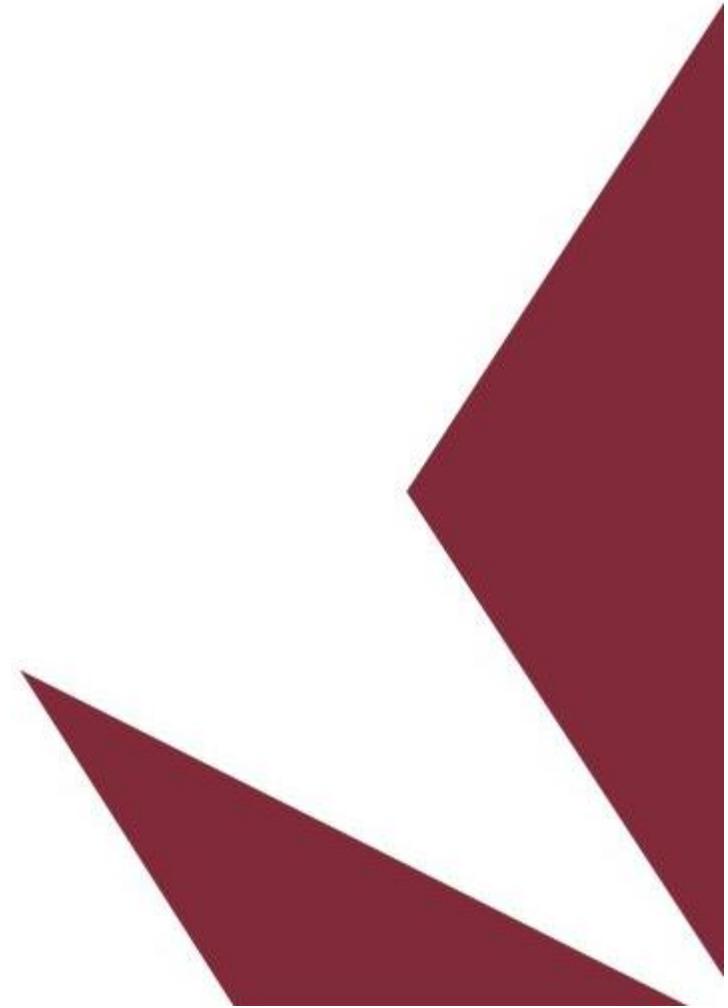


## LEADING IN PAN-EUROPEAN REAL ESTATE

Quartalsmitteilung | 9M 2019 | 14. November 2019



## Inhaltsverzeichnis

1. Ertragslage.....	2
2. Highlights .....	3
3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs) .....	4
4. Kapitalallokation.....	9
5. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung .....	10
6. Gesamtergebnisrechnung.....	12
7. Herleitung operatives Ergebnis .....	13
8. Konzernbilanz .....	14
9. Prognose für 2019.....	16
10. Ansprechpartner Investor Relations und Finanzkalender .....	17
11. Anhang.....	18

# 1. Ertragslage

In den ersten neun Monaten 2019 sind die **Assets under Management (AUM)** um 3,8% (d.h. 1,5 Mrd. EUR) gewachsen. Ausschlaggebend hierfür war (unter anderem) die gesteigerte Transaktionsaktivität für PATRIZIA Kunden weltweit. PATRIZIA schloss 4,6 Mrd. EUR (+11,8%) an Transaktionen für ihre institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren ab. Während den ersten neun Monaten konnte PATRIZIA 1,6 Mrd. EUR (+6,7%) an frischem Eigenkapital von neuen und existierenden Kunden einsammeln.

Die **Gebühreneinnahmen insgesamt** – also die Summe aus Verwaltungs- und Transaktionsgebühren sowie leistungsabhängigen Gebühren – sind im Jahresvergleich um 11,5% von 209,7 Mio. EUR auf 233,7 Mio. EUR gewachsen. Strategiekonform blieben die Verwaltungsgebühren mit 60,6% der Hauptbestandteil. Hier spiegelt sich die **verbesserte Qualität des operativen Ergebnisses** mit einem höheren Anteil an **Verwaltungsgebühren** wider.

Organisches Wachstum der AUM, sowie die Erstkonsolidierung von Rockspring, führten zum Wachstum der wiederkehrenden **Verwaltungsgebühren** um 10,9% auf 141,6 Mio. EUR. Die **Transaktionsgebühren** haben sich gegenüber dem 1. Halbjahr 2019 (12,1 Mio. EUR) auf 23,1 Mio. EUR in 9M 2019 fast verdoppelt und die Pipeline für Q4 2019 ist weiterhin gut gefüllt. Die **leistungsabhängigen Gebühren** (68,6 Mio. EUR; +37,3%) überstiegen in 9M 2019 das starke Ergebnis aus 9M 2018 deutlich und zeigen wieder einmal die herausragende Investmentleistung, die PATRIZIA für ihre institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren generiert hat.

**Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** sanken im Jahresvergleich um 49,8% von 38,0 Mio. EUR auf 19,1 Mio. EUR. Strategiekonform reduzierte sich der Anteil aus dem Verkauf des restlichen Eigenbestands auf 10,7 Mio. EUR nach 22,5 Mio. EUR in 9M 2018, während Co-Investments 8,4 Mio. EUR beisteuerten (9M 2018: 15,5 Mio. EUR).

Die im Jahr 2018 getätigten Akquisitionen ziehen kontinuierlich Effizienzverbesserungen nach sich, da die **Nettoaufwandsposten** deutlich langsamer als die Gebühreneinnahmen insgesamt gestiegen sind (+4,1% ggü. +11,5%).

Das **operative Ergebnis** i.H.v. 97,7 Mio. EUR (9M 2018: 98,1 Mio. EUR) blieb jedoch gegenüber dem Vorjahreszeitraum stabil, die Ergebnisqualität konnte weiter verbessert werden. Die geringeren Erlöse aus dem strategischen Verkauf des restlichen Eigenbestands (22,5 Mio. EUR in 9M 2018 vs. 10,7 Mio. EUR in 9M 2019) wurden komplett durch höhere Gebühreneinnahmen insgesamt kompensiert.

Das **Eigenkapital** hat sich weiterhin um 62,8 Mio. EUR oder 5,4% von 1.154 Mio. EUR am 31. Dezember 2018 auf 1.216 Mio. EUR am 30. September 2019 erhöht.

Die **Bilanz** und die **Liquiditätskennzahlen** (Eigenkapitalquote und Barmittelbestand) wurden von der temporären Konsolidierung des neuen Living Cities Residential Fund beeinflusst (Warehousing), was zu einer vorübergehenden Bilanzierung der entsprechenden Vermögenswerte und Schulden führte.

Am 1. Oktober 2019 veröffentlichte PATRIZIA die Akquisition einer strategischen Beteiligung an **Cognotekt**, die das Ziel verfolgt, eine hochmoderne Industriepattform für KI-basiertes Dokumenten- und Datenmanagement zu schaffen, zusammen mit dem vorherigen Investment in **EVANA**.

**PATRIZIA bestätigt die Prognose** für das operative Ergebnis von 120,0 – 130,0 Mio. EUR für das Geschäftsjahr 2019. Zeigten die Transaktionsvolumina für Immobilien in Europa während des 1. Halbjahrs noch rückläufige Tendenzen, zogen diese in Q3 2019 deutlich an. PATRIZIA fühlt sich daher bestätigt, durch ihr pan-europäisches Netzwerk von lokalen Immobilienexperten und ihre diversifizierte Kundenstruktur solides AUM-Wachstum auch in 2019 liefern zu können.

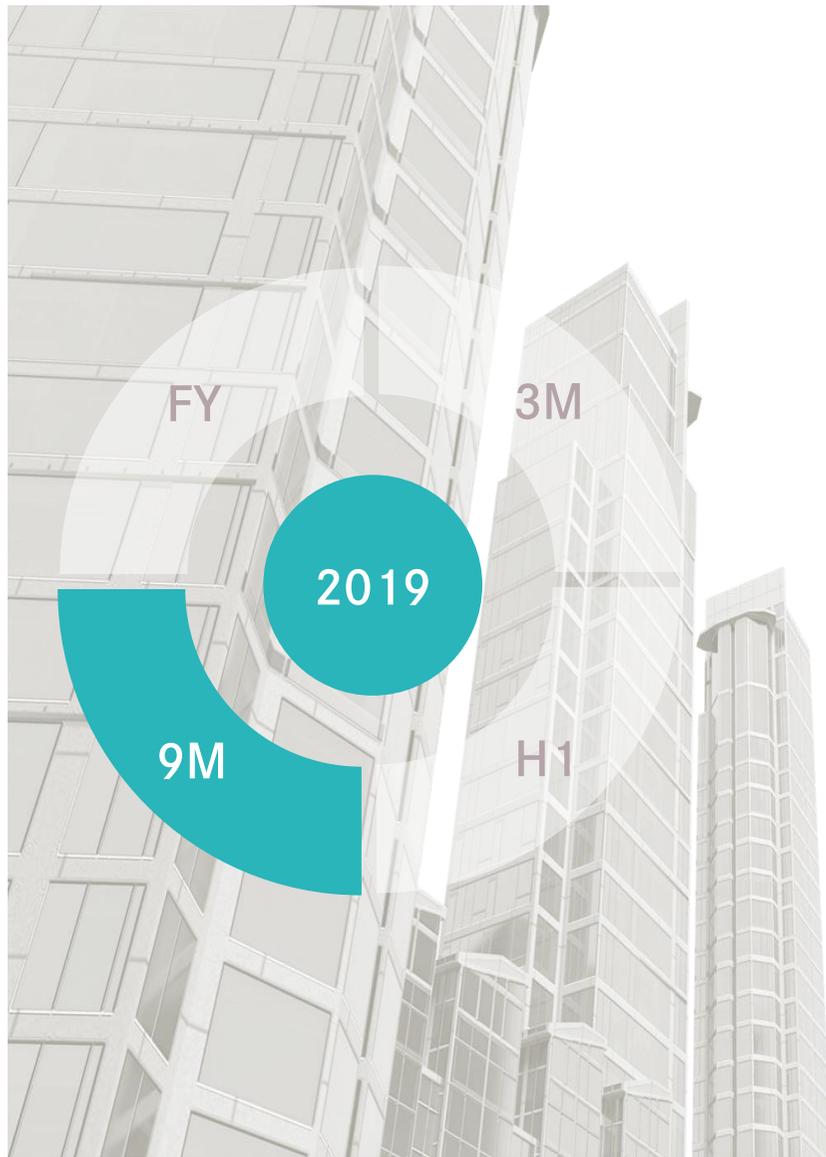
Wolfgang Egger  
CEO

Karim Bohn  
CFO

Anne Kavanagh  
CIO

Klaus Schmitt  
COO

## 2. Highlights



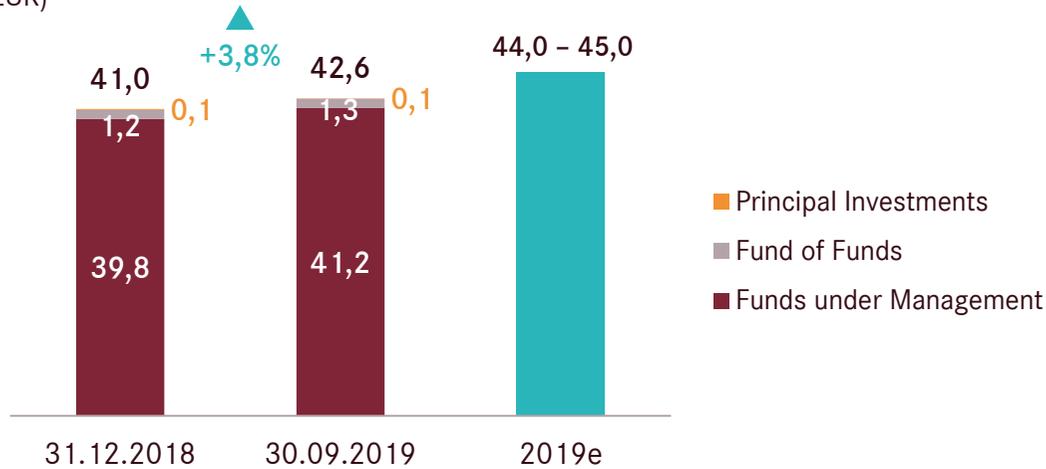
- ◆ **Gebühreneinnahmen insgesamt** stiegen um 11,5%, hauptsächlich bedingt durch höhere Verwaltungsgebühren (141,6 Mio. EUR; +10,9%) sowie leistungsabhängige Gebühren (68,6 Mio. EUR; +37,3%)
- ◆ Das **operative Ergebnis** blieb im Jahresvergleich stabil, aber mit deutlich verbesserter Ergebnisqualität; das Wachstum der Gebühreneinnahmen insg. kompensierte die geringeren Erträge aus der Veräußerung von Immobilien des restlichen Eigenbestands (22,5 Mio. EUR in 9M 2018 vs. 10,7 Mio. EUR in 9M 2019)
- ◆ Die **Assets under Management (AUM)** erhöhten sich um 3,8% auf 42,6 Mrd. EUR, verglichen mit dem Jahresende 2018
- ◆ Das Wachstum der **Verwaltungsgebühren** um 10,9% auf 141,6 Mio. EUR ist hauptsächlich auf organisches Wachstum der AUM, sowie die Erstkonsolidierung von Rockspring zurückzuführen
- ◆ Die **leistungsabhängigen Gebühren** i.H.v. 68,6 Mio. EUR in 9M 2019 (ggü. 50,0 Mio. EUR in 9M 2018) zeugen von der herausragenden Investmentperformance, die PATRIZIA für ihre Kunden generiert hat
- ◆ **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** verringerten sich strategiekonform gegenüber der Vergleichsperiode auf 19,1 Mio. EUR
- ◆ Dank stetiger Effizienzverbesserungen stiegen die **Nettoaufwandsposten** deutlich langsamer als die Gebühreneinnahmen insg. (+4,1% ggü. +11,5%)
- ◆ Starke **Bilanz** mit Eigenkapital von 1,2 Mrd. EUR und 261,2 Mio. EUR an **frei verfügbarer Liquidität** (547,9 Mio. EUR, bereinigt um die temporäre Konsolidierung von Vermögenswerten und Schulden für den Living Cities Residential Fund<sup>1</sup>)
- ◆ **Prognose für das operative Ergebnis 2019** von 120,0 – 130,0 Mio. EUR bestätigt

<sup>1</sup> Siehe Erklärung auf Seite 2

### 3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

#### Assets under Management (AUM)

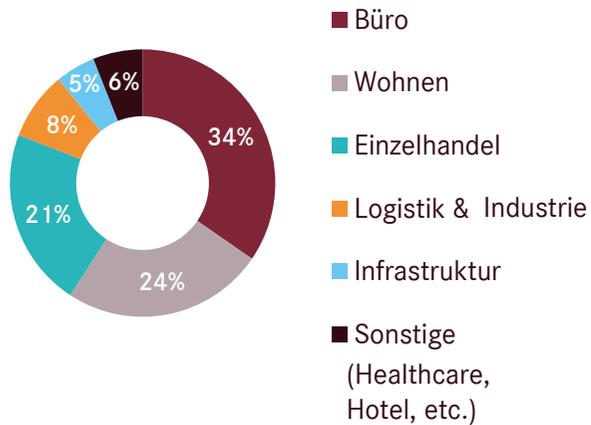
(Mrd. EUR)



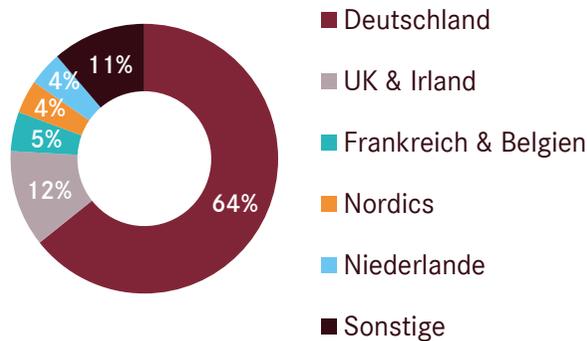
#### Highlights

- ◆ AUM um 3,8% auf 42,6 Mrd. EUR gestiegen in 9M 2019; PATRIZIA hat Ankäufe i.H.v. 2,4 Mrd. EUR und Verkäufe i.H.v. 1,7 Mrd. EUR für nationale und internationale Kunden getätigt
- ◆ 27,4 Mrd. EUR (64%) der AUM entfallen auf Deutschland und 15,2 Mrd. EUR (36%) auf Vermögenswerte außerhalb Deutschlands

#### Sektorale Verteilung



#### Geografische Verteilung



#### Prognose für 2019e bestätigt

- ◆ Organisches AUM Wachstum von 3,0 – 4,0 Mrd. EUR (d.h. 7,0% – 10,0%)
- ◆ AUM von insgesamt 44,0 – 45,0 Mrd. EUR
- ◆ Operatives Ergebnis von 120,0 – 130,0 Mio. EUR

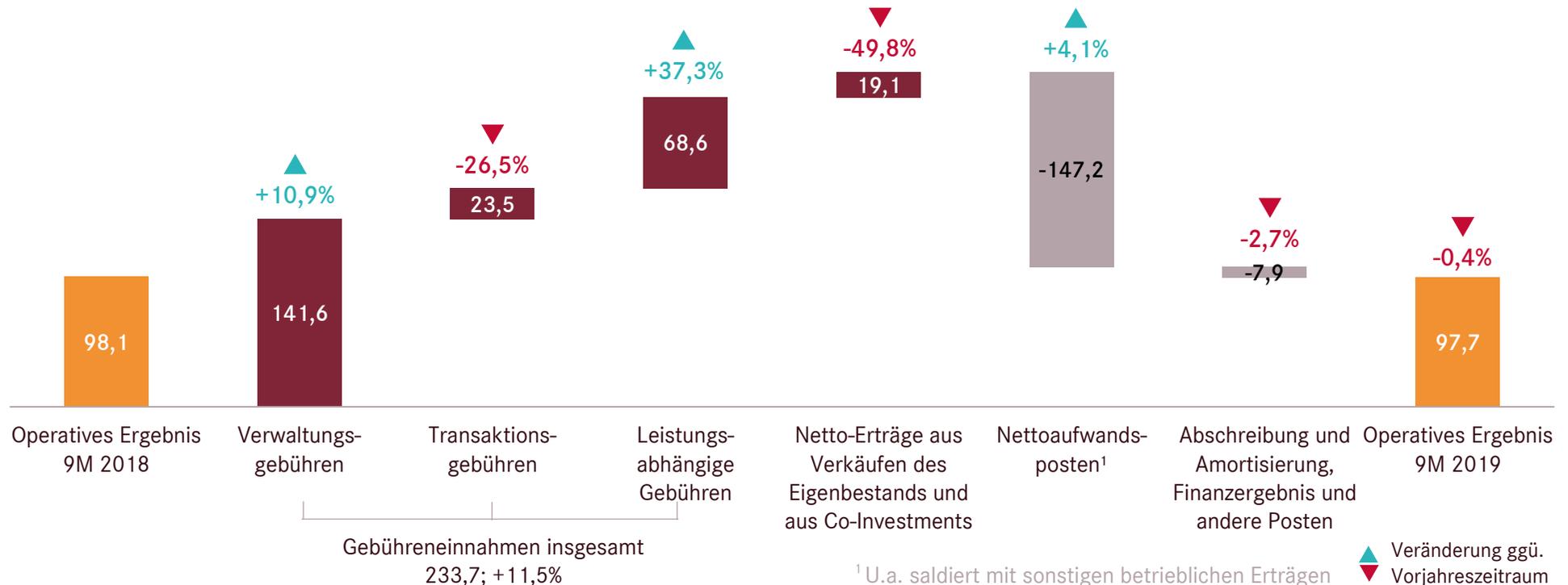
### 3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

#### Operatives Ergebnis

- ◆ Starkes operatives Ergebnis i.H.v. 97,7 Mio. EUR – fast unverändert ggü. 9M 2018 (98,1 Mio. EUR) – aber mit erhöhter Ergebnisqualität
- ◆ **Prognose für das operative Ergebnis 2019:** 120,0 – 130,0 Mio. EUR; die Prognose impliziert eine weitere Erhöhung der wiederkehrenden Erträge, speziell in Form von höheren Verwaltungs- und Transaktionsgebühren

#### Zusammensetzung des operativen Ergebnisses 9M 2019

(Mio. EUR)



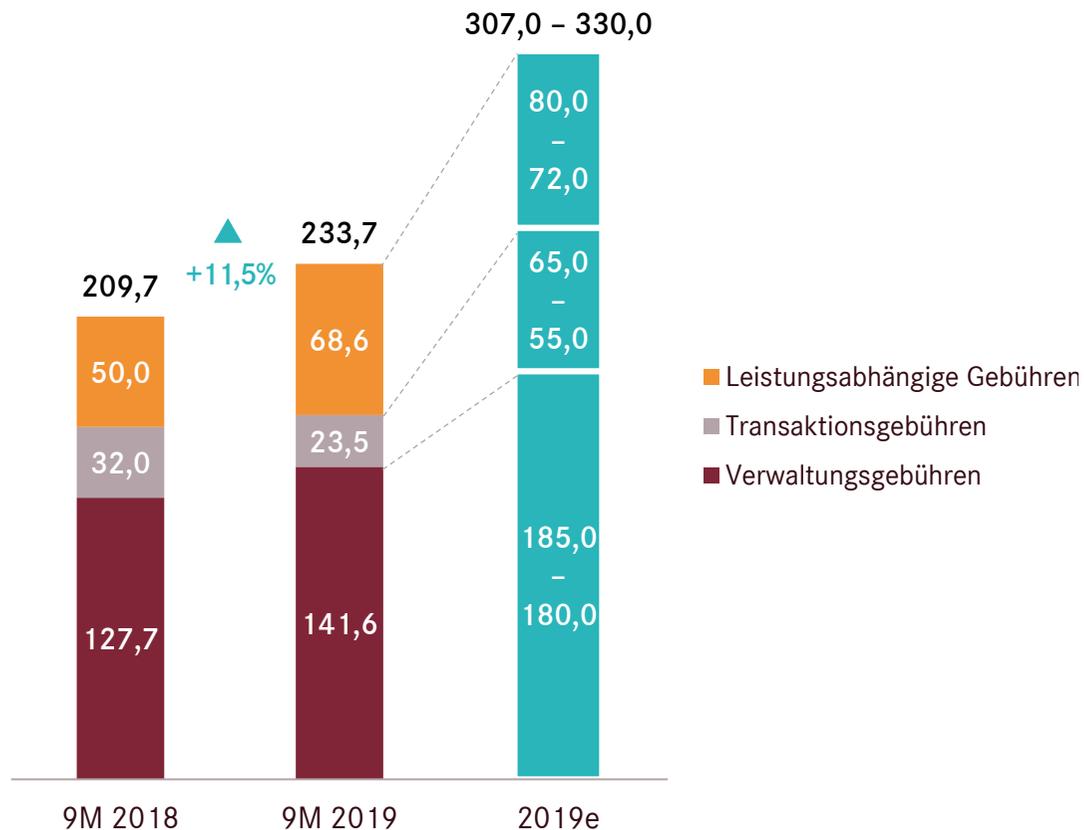
#### Highlights

- ◆ Kontinuierlich starkes Wachstum der Verwaltungsgebühren; leistungsabhängige Gebühren um 37,3% höher als in 9M 2018
- ◆ Strategiekonformer Rückgang der Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments auf 19,1 Mio. EUR; v.a. aufgrund von geringeren Erlösen aus Verkäufen des restlichen Eigenbestands
- ◆ Nettoaufwandsposten um 4,1% ggü. Vorjahreszeitraum gestiegen und damit deutlich weniger als die Verwaltungsgebühren (+10,9%)

### 3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

#### Gebühreneinnahmen insgesamt

(Mio. EUR)



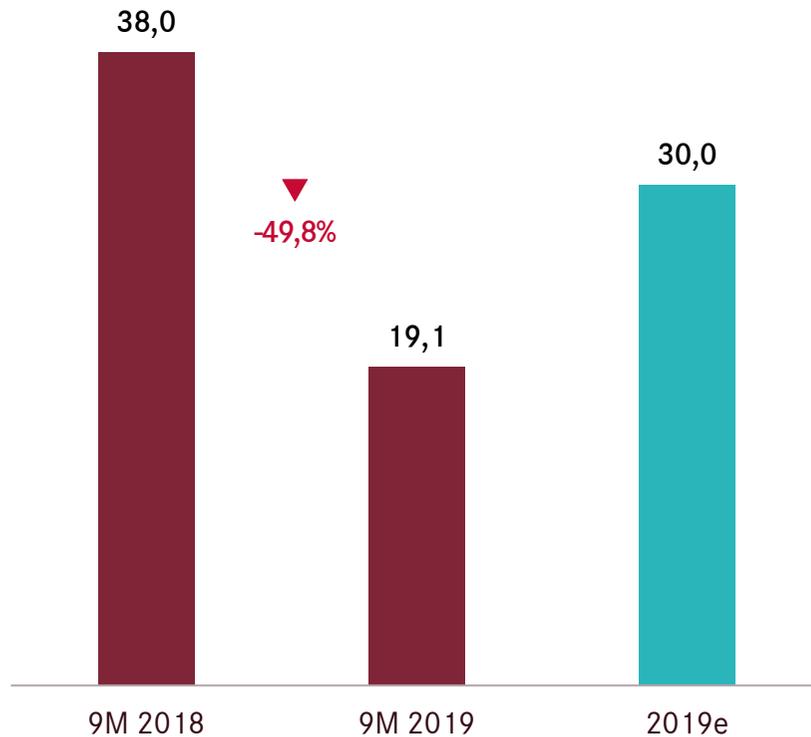
#### Highlights

- ◆ Anstieg der **Gebühreneinnahmen insgesamt** um 11,5% auf 233,7 Mio. EUR aufgrund des organischen Wachstums der AUM, der Akquisition von Rockspring (31.03.2018) und der herausragenden Investmentperformance für Kunden
- ◆ Der Anstieg der **Verwaltungsgebühren** um 10,9% auf 141,6 Mio. EUR spiegelt das organische AUM-Wachstum und zusätzliche durch Rockspring generierte Einnahmen wider. Der Anteil der Verwaltungsgebühren an den Gebühreneinnahmen insgesamt stieg auf 60,6% an (H1 2019: 55,7%)
- ◆ **Transaktionsgebühren** fielen um 26,5% im Vorjahresvergleich, aber haben sich im Vergleich zum 1. Halbjahr 2019 auf 23,5 Mio. EUR fast verdoppelt. Akquisitionen trugen 12,1 Mio. EUR und Verkäufe 11,4 Mio. EUR bei. Die Pipeline für Q4 2019 ist weiterhin gut gefüllt
- ◆ **Leistungsabhängige Gebühren** i.H.v. 68,6 Mio. EUR deutlich stärker als im Vorjahreszeitraum
- ◆ **Prognose für 2019e:** Gebühreneinnahmen insgesamt von 307,0 – 330,0 Mio. EUR erwartet

### 3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

#### Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments

(Mio. EUR)



#### Highlights

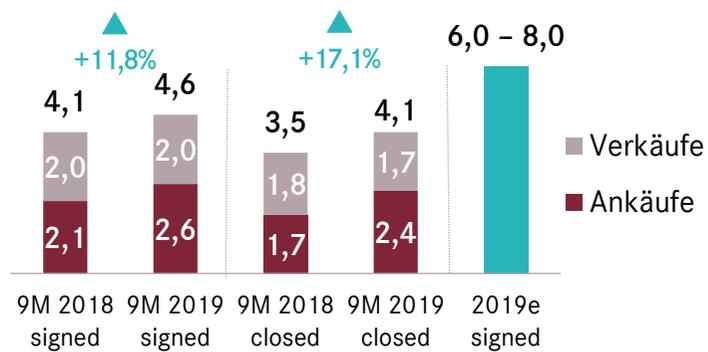
- ◆ **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** beliefen sich auf 19,1 Mio. EUR und verringerten sich damit um 49,8% gegenüber dem Vorjahreszeitraum - hauptsächlich aufgrund geringerer Erlöse aus dem strategischen Verkauf des restlichen Eigenbestands
- ◆ **Principal Investments** steuern 10,7 Mio. EUR bei, nach 22,5 Mio. EUR in 9M 2018 aufgrund von geringeren Verkäufen des restlichen Eigenbestands
- ◆ **Co-Investments** steuern 8,4 Mio. EUR bei, nach einem besonders starken Beitrag von 15,5 Mio. EUR in 9M 2018

### 3. Entwicklung finanzieller Leistungsindikatoren (KPIs)

#### Transaktionsvolumen

(Mrd. EUR)

- ◆ Starker Anstieg des Transaktionsvolumens ("signed") ggü. dem Vorquartal, u.a. Wohnen in Deutschland und Dublin, Logistik in Frankreich und Büro in Deutschland; Markt erholt sich seit Q1 2019
- ◆ Für einige Transaktionen, die in Q3 2019 unterzeichnet wurden, steht das Closing noch aus, was voraussichtlich die AUM in Q4 2019 positiv beeinflussen wird
- ◆ Das Wachstum der Transaktionsgebühren hat sich in Q3 2019 ebenfalls beschleunigt und wird geplant in Q4 2019 noch weiter ansteigen
- ◆ Der Anstieg des Transaktionsvolumens wird erwartungsgemäß in Q4 2019 weitergehen und das Wachstum der Transaktionsgebühren positiv beeinflussen; Jahresprognose für 2019 bestätigt



#### Eingeworbenes Eigenkapital

(Mrd. EUR)

- ◆ Von institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren wurde Eigenkapital in Höhe von 1,6 Mrd. EUR für verschiedene nationale und internationale Investments eingeworben (9M 2018: 1,5 Mrd. EUR)



## 4. Kapitalallokation

30.09.2019	Assets under Management	Investmentkapital (fair value)	Investmentkapital (Anschaffungskosten)	Beteiligung
	EUR m	EUR m	EUR m	in %
<b>Drittgeschäft</b>	<b>35.928,7</b>			
<b>Co-Investments</b>	<b>6.572,7</b>	<b>527,4</b>	<b>152,6</b>	
<b>Wohnen</b>	<b>5.560,1</b>	<b>507,4</b>	<b>135,7</b>	
Dawonia GmbH	4.503,1	149,0 <sup>1</sup>	52,2	5,1
Dawonia Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren	1	274,6 <sup>1</sup>	0,0	0,1
WohnModul I SICAV-FI	1.057,1	62,1	62,1	10,1
Harald		21,5 <sup>1</sup>	21,3	5,1
Sonstige		0,1	0,1	0,0
<b>Gewerbe Deutschland</b>	<b>1.010,3</b>	<b>18,5</b>	<b>15,2</b>	
Alliance	198,7	5,3 <sup>1</sup>	5,2	5,1
Seneca	177,4	6,0 <sup>1</sup>	4,9	5,1
PATROffice	1,3	1,5 <sup>1</sup>	1,1	6,3
sono west	48,5	1,0	0,0	28,3
TRIUVA/IVG logistics	365,2	3,9 <sup>1</sup>	3,3	2,1
TRIUVA/IVG commercial	219,2	0,8 <sup>1</sup>	0,7	11,0
<b>Gewerbe Ausland</b>	<b>2,3</b>	<b>1,5</b>	<b>1,7</b>	
Citruz Holding LP (UK)	2,3	0,1 <sup>1</sup>	0,3	10,0
First Street Development LTD (UK)		1,4	1,4	10,0
<b>Principal Investments</b>	<b>60,5</b>	<b>50,8</b>		
<b>Sonstige Bilanzpositionen</b>		<b>660,4<sup>2</sup></b>		
<b>Gebundenes Investmentkapital</b>	<b>42.561,9</b>	<b>1.238,5</b>		
Verfügbare Liquidität		261,2		
<b>Gesamtes Investmentkapital</b>	<b>42.561,9</b>	<b>1.499,7</b>		
davon Fremdkapital (Schuldenscheindarlehen)	-	300,0		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	-	1.199,7		

## Highlights

- 2 Mitte Januar 2019 hat sich die GBW in Dawonia umbenannt
- 2 PATRIZIAs 5,1% Co-Investment-Anteil an Dawonia zum fair value
- 3 Akkumulierte Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren nach einem potenziellen Verkauf der Dawonia (zu aktuellen Marktwerten), nach Steuern. Inkludiert in „Konzernbilanzgewinn“ des Eigenkapitals und „Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9“ (siehe auch Seite 15)

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

<sup>2</sup> Inklusive Geschäfts- und Firmenwert, Fondsverwalterverträgen (enthalten in „sonstige immaterielle Vermögenswerte“) sowie des Living Cities Residential Fund

## 5. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (I)

Tsd. EUR	Q3 2019	Q3 2018	Chg	9M 2019	9M 2018	Chg
Umsatzerlöse	63.096	79.889	-21,0%	1 242.920	239.995	1,2%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	25	71	-65,6%	273	662	-58,8%
Bestandsveränderungen	-2.708	-4.355	-37,8%	2 -23.130	-26.058	-11,2%
Sonstige betriebliche Erträge	3.469	3.943	-12,0%	9.514	12.140	-21,6%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	585	138	323,1%	585	317	84,6%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>64.466</b>	<b>79.687</b>	<b>-19,1%</b>	<b>230.162</b>	<b>227.056</b>	<b>1,4%</b>
Materialaufwand	-1.717	-1.701	0,9%	-3.209	-8.632	-62,8%
Aufwand für bezogene Leistungen	-3.326	-3.196	4,1%	-11.278	-10.148	11,1%
Personalaufwand	-29.736	-32.928	-9,7%	3 -92.677	-89.850	3,1%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-17.075	-19.650	-13,1%	-47.472	-53.714	-11,6%
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-26	394	-106,6%	-486	-1.137	-57,3%
Erträge aus Beteiligungen	3.698	3.566	3,7%	4 29.126	23.395	24,5%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	2.101	-100,0%	5 292	11.562	-97,5%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	-376	-100,0%	0	-376	-100,0%
<b>EBITDAR</b>	<b>16.285</b>	<b>27.897</b>	<b>-41,6%</b>	<b>104.458</b>	<b>98.156</b>	<b>6,4%</b>
Reorganisationsaufwand	-2.842	-13.009	-78,2%	6 -9.354	-14.252	-34,4%
<b>EBITDA</b>	<b>13.443</b>	<b>14.888</b>	<b>-9,7%</b>	<b>7 95.104</b>	<b>83.904</b>	<b>13,3%</b>

## Highlights

- 1 Umsatzerlöse stiegen ggü. der Vergleichsperiode um 1,2% aufgrund des starken Wachstums der wiederkehrenden Verwaltungsgebühren und herausragender Investmentleistung für unsere Kunden
- 2 Bestandsveränderungen entsprechen dem Buchwert verkaufter Principal Investments (-) und dem Materialaufwand, der den Vorräten zugerechnet wird (+); Rückgang ggü. dem Vorjahresquartal aufgrund eines geringeren Umsatzvolumens mit Principal Investments
- 3 Durch die Erstkonsolidierung von Rockspring (31.03.2018) stieg der Personalaufwand
- 4 Erträge aus Beteiligungen erhöhten sich aufgrund von leistungsabhängigen Gesellschaftervergütungen seitens Dawonia
- 5 Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen sank aufgrund von geringeren Ergebniszurechnungen aus Co-Investments
- 6 Der Reorganisationsaufwand i.H.v. 9,4 Mio. EUR ist auf die Integration von Triuva und Rockspring zurückzuführen
- 7 Das EBITDA stieg um 13,3% im Vorjahresvergleich an und zeigt die erfolgreiche Integration dreier Firmen in ONE PATRIZIA, sowie weiterhin organisches Wachstum und herausragende Investmentleistung

## 5. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung (II)

Tsd. EUR	Q3 2019	Q3 2018	Chg	9M 2019	9M 2018	Chg
<b>EBITDA</b>	13.443	14.888	-9,7%	95.104	83.904	13,3%
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	-7.725	-2.477	211,9%	1 -31.473	-6.954	352,6%
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	5.717	12.411	-53,9%	2 63.631	76.950	-17,3%
Finanzerträge	521	437	19,1%	1.384	1.170	18,3%
Finanzaufwendungen	-1.336	-1.341	-0,3%	-4.349	-4.420	-1,6%
Währungsergebnis	205	108	89,8%	82	1.370	-94,0%
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	5.107	11.615	-56,0%	60.749	75.070	-19,1%
Ertragsteuern	-2.452	-2.172	12,9%	-14.760	-15.454	-4,5%
<b>Periodenüberschuss</b>	2.655	9.444	-71,9%	45.989	59.616	-22,9%
Ergebnis je Aktie (unverwässert/ verwässert) in EUR	0,02	0,09	-77,8%	0,49	0,61	-19,7%
<b>VOM PERIODENÜBERSCHUSS ENTFALLEN AUF:</b>						
Gesellschafter des Mutterunternehmens	1.880	7.852	-76,1%	44.197	55.625	-20,5%
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	775	1.591	-51,3%	1.791	3.991	-55,1%
	2.655	9.444	-71,9%	45.989	59.616	-22,9%

## Highlights

- Die Amortisierung von Fondsverwalterverträgen ist wegen zusätzlicher Amortisierung auf Fondsverwalterverträge von akquirierten Firmen gestiegen. Weitere Informationen finden Sie auf Seite 10 unserer FY 2018 Results Presentation. Darüber hinaus erhöhte die erstmalige Anwendung von IFRS 16 die Abschreibungen in 9M 2019 um 7,1 Mio. EUR
- Das EBIT verringerte sich um 17,3% im Vorjahresvergleich, hauptsächlich aufgrund der Amortisierung von Fondsverwalterverträgen

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

## 6. Gesamtergebnisrechnung

Tsd. EUR	Q3 2019	Q3 2018	9M 2019	9M 2018
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>2.655</b>	<b>9.444</b>	<b>45.989</b>	<b>59.616</b>
Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis				
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	-970	-918	3.229	-987
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne Umgliederung in das Periodenergebnis				
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	-2.135	130	<b>1</b> 34.844	333
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-3.104</b>	<b>-788</b>	<b>38.073</b>	<b>-654</b>
<b>Gesamtergebnis der Berichtsperiode</b>	<b>-449</b>	<b>8.655</b>	<b>84.062</b>	<b>58.962</b>
<b>Vom Gesamtergebnis entfallen auf:</b>				
Gesellschafter des Mutterunternehmens	-1.224	7.064	82.271	54.971
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	775	1.591	1.791	3.991
	<b>-449</b>	<b>8.655</b>	<b>84.062</b>	<b>58.962</b>

## Highlights

- 1** Hauptsächlich durch positive Fair Value Anpassungen des Co-Investments in Dawonia

## 7. Herleitung operatives Ergebnis

Tsd. EUR	9M 2019	9M 2018
<b>EBITDA</b>	95.104	83.904
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	① -31.473	-6.954
<b>EBIT</b>	<b>63.631</b>	<b>76.950</b>
Finanzerträge/-aufwendungen	-2.965	-3.250
Währungsergebnis	82	1.370
<b>EBT</b>	<b>60.749</b>	<b>75.070</b>
Wertänderungen Derivate	0	51
Abschreibungen Fondsverwalterverträge <sup>1</sup>	19.954	2.701
Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)	② 3.960	8.015
Reorganisationsaufwand	③ 9.354	14.252
Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung	-643	-2.004
Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)	④ 4.337	0
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>⑤ 97.709</b>	<b>98.086</b>

### Highlights

- ① Die Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge sind aufgrund zusätzlicher Amortisierung auf Fondsverwalterverträge von akquirierten Firmen gestiegen
- ② Geringere realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien aufgrund geringeren Volumens von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien
- ③ Der Reorganisationsaufwand i.H.v. 9,4 Mio. EUR ist auf die Integration von Triuva und Rockspring zurückzuführen
- ④ Dividendenvorauszahlungen des Co-Investments sono west
- ⑤ Das operative Ergebnis aus 9M 2019 ist nahezu auf dem gleichen Level wie 9M 2018, aber mit höherer Qualität der Erlöse, da Gebühreneinnahmen weiterhin die geringeren Verkaufserlöse aus dem restlichen Eigenbestand kompensieren

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

## 8. Konzernbilanz (I)

### Aktiva

Tsd. EUR		30.09.2019	30.09.2019 bereinigt <sup>1</sup>	31.12.2018
<b>A.</b>	<b>Langfristiges Vermögen</b>			
	Geschäfts- und Firmenwert	201.714	201.714	201.109
	Sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup>	147.179	147.179	166.562
	Software	10.286	10.286	11.396
	Nutzungsrechte	23.113	23.113	0
	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.241	3.241	8.308
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.992	5.992	5.890
	Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	67.348	67.348	76.141
	Beteiligungen	538.543	538.518	499.241
	Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen	27.969	27.969	27.513
	Latente Steuern	17.022	17.022	6.102
	<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>1.042.407</b>	<b>1.042.382</b>	<b>1.002.262</b>
<b>B.</b>	<b>Kurzfristiges Vermögen</b>			
	Vorräte	462.547	47.547	71.534
	Wertpapiere	2.011	2.011	3.011
	Kurzfristige Steueransprüche	17.929	17.929	15.585
	Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte	336.465	296.515	355.456
	Bankguthaben und Kassenbestand	209.147	407.260	330.598
	<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>1.028.098</b>	<b>771.261</b>	<b>776.184</b>
	<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.070.505</b>	<b>1.813.642</b>	<b>1.778.446</b>

### Highlights

- 1 Sonstige immaterielle Vermögenswerte reduzierten sich aufgrund der Amortisierung der Fondsverwalterverträge
- 2 Erstmalige Anwendung von IFRS 16 (Leasing von IT-Infrastruktur, Fuhrpark, Büroräumen)
- 3 Die Vorräte zum 30.09.2019 beinhalten temporär bilanzierte Vermögensgegenstände für den Living Cities Residential Fund. Bereinigt um diese Vermögensgegenstände belaufen sich die Vorräte auf 47,5 Mio. EUR. Die Reduktion ggü. dem Jahresende 2018 resultiert aus dem strategiekonformen Verkauf des restlichen Eigenbestands
- 4 Während des Jahres haben sich Bankguthaben und Kassenbestand um 121,5 Mio. EUR aufgrund der temporären Konsolidierung von Vermögenswerten und Schulden für den Living Cities Residential Fund reduziert. Bereinigt um diesen Effekt, erhöhten sich Bankguthaben und Kassenbestand um 76,7 Mio. EUR ggü. dem Jahresende 2018

<sup>1</sup> Bereinigt um die temporäre Konsolidierung von Vermögenswerten und Schulden für den Living Cities Residential Fund

## 8. Konzernbilanz (II)

### Passiva

Tsd. EUR	30.09.2019	30.09.2019 bereinigt <sup>1</sup>	31.12.2018
<b>A. Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	91,060	91,060	91,060
Kapitalrücklage	155,222	155,222	155,222
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	505	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	-12,376	-12,376	-15,605
Neubewertungsrücklage gemäß IRFS 9	84,348	84,348	49,503
Konzernbilanzgewinn	880,986	880,986	862,421
Nicht-kontrollierende Gesellschafter	16,878	12,500	10,682
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>1,216,622</b>	<b>1,212,244</b>	<b>1,153,788</b>
<b>B. Schulden</b>			
<b>LANGFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Latente Steuerschulden	117,909	117,909	110,387
Langfristige Bankdarlehen	163,394	0	0
Pensionsverpflichtungen	21,573	21,573	21,724
Schuldscheindarlehen	300,000	300,000	300,000
Langfristige Verbindlichkeiten	19,605	16,498	16,836
Leasingverbindlichkeiten	15,619	15,619	0
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>638,100</b>	<b>471,599</b>	<b>448,947</b>
<b>KURZFRISTIGE SCHULDEN</b>			
Kurzfristige Bankdarlehen	80,000	0	0
Sonstige Rückstellungen	15,316	15,316	23,530
Kurzfristige Verbindlichkeiten	71,146	65,163	99,963
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	7,569	7,569	0
Steuerschulden	41,752	41,752	52,218
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>215,783</b>	<b>129,799</b>	<b>175,711</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.070.505</b>	<b>1.813.642</b>	<b>1.778.446</b>

### Highlights

- 1 Die Bankenverbindlichkeiten zum 30.09.2019 beinhalten temporär bilanzierte Verbindlichkeiten für den Living Cities Residential Fund
- 2 Erstmalige Anwendung von IFRS 16 (Leasing von IT-Infrastruktur, Fuhrpark, Büroräumen)
- 3 Reduzierung aufgrund geringerer Verbindlichkeiten aus variablen Vergütungen

<sup>1</sup> Bereinigt um die temporäre Konsolidierung von Vermögenswerten und Schulden für den Living Cities Residential Fund

## 9. Prognose für 2019

### Überblick über die Prognose für 2019

	FY 2018	Prognose 2019e
Assets under Management (organisches Wachstum)	Wachstum von 2,3 Mrd. EUR	Wachstum von 3,0–4,0 Mrd. EUR
Operatives Ergebnis	141,4 Mio. EUR	120,0–130,0 Mio. EUR

#### Annahmen für die Prognose:

Für das Jahr 2019 wird ein operatives Ergebnis zwischen 120,0 Mio. EUR und 130,0 Mio. EUR prognostiziert. Im Folgenden werden die zugrundeliegenden Annahmen und Erwartungen des prognostizierten **operativen Ergebnisses** erläutert.

PATRIZIA erwartet **Verwaltungsgebühren** für Asset- und Portfolio Management Dienstleistungen zwischen 180,0 Mio. EUR und 185,0 Mio. EUR. Die Gesellschaft erwartet hierbei, dass sich ein Großteil des Nettowachstums der AUM durch Abschluss der Transaktionen erst im 2. Halbjahr 2019 positiv auf die Verwaltungsgebühren auswirken wird.

Die Gesellschaft erwartet einen weiterhin aktiven Transaktionsmarkt in 2019 und rechnet mit **transaktionsabhängigen Gebühren** zwischen 55,0 Mio. EUR und 65,0 Mio. EUR basierend auf einem vereinbarten („signed“) Transaktionsvolumen zwischen 6,0 Mrd. EUR und 8,0 Mrd. EUR.

Einnahmen aus **leistungsabhängigen Gebühren** werden bestimmt durch erwirtschaftete IRRs, die vereinbarte Ziel IRRs übersteigen. Diese resultieren insbesondere aus der Realisierung von wertsteigernden Maßnahmen. PATRIZIA erwartet für das Jahr 2019 die Realisierung von leistungsabhängigen Gebühren in einer Bandbreite von 72,0 Mio. EUR bis 80,0 Mio. EUR.

Die prognostizierten **Gebühreneinnahmen insgesamt** summieren sich zu Einnahmen von insgesamt 307,0 Mio. EUR bis 330,0 Mio. EUR. Zusätzlich werden **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** von etwa 30,0 Mio EUR erwartet.

**Nettoaufwandsposten**, vor allem bestehend aus Personal- und Sachkosten, prognostiziert PATRIZIA in einer Bandbreite zwischen 207,0 Mio. EUR und 222,0 Mio. EUR. Im Vergleich zu 2018 wird somit eine nochmalige Verbesserung der operativen Kosten im Verhältnis zu den durchschnittlichen Assets under Management in einer Bandbreite von 0,48% – 0,53% in 2019 erwartet.

## 10. Ansprechpartner Investor Relations und Finanzkalender



**Karim Bohn**

Member of the  
Management Board | CFO  
**PATRIZIA AG**  
Fuggerstraße 26  
DE-86150 Augsburg



**Martin Praum**

Senior Managing Director  
Head of Investor Relations  
T +49 821 50910-402  
F +49 821 50910-399  
investor.relations@patrizia.ag



**Laura Walz**

Senior Associate  
Investor Relations  
T +49 821 50910-347  
F +49 821 50910-399  
investor.relations@patrizia.ag



**Maximilian Gerber**

Associate  
Investor Relations  
T +49 821 50910-351  
F +49 821 50910-399  
investor.relations@patrizia.ag

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

- ◆ **Events:** IR Meldung, Präsentation zum Conference Call, Zwischenmitteilung, Aufzeichnung des Conference Calls
- ◆ **Präsentationen:** Ergebnispräsentation, aktuelle Unternehmenspräsentation

### Finanzkalender 2019:

- ◆ **14. November:** Quartalsmitteilung für die ersten neun Monate 2019
- ◆ **14. November:** PATRIZIA Capital Markets Day – Frankfurt am Main

#### Disclaimer

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

14 November 2019, PATRIZIA AG

## 11. Anhang

# Anhang ►

### Finanzkennzahlen

Tsd. EUR	9M 2019	9M 2018	Veränderung
Umsatzerlöse	242.920	239.995	1,2%
Gesamtleistung	230.162	227.056	1,4%
EBITDA	95.104	83.904	13,3%
EBIT	63.631	76.950	-17,3%
EBT	60.749	75.070	-19,1%
Operatives Ergebnis <sup>1</sup>	97.709	98.086	-0,4%
Periodenüberschuss	45.989	59.616	-22,9%

Tsd. EUR	30.09.2019	31.12.2018	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.042.407	1.002.262	4,0%
Kurzfristiges Vermögen	1.028.098	776.184	32,5%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.199.744	1.143.106	5,0%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	57,9% <sup>2</sup>	64,3%	-6,3 PP
Langfristige Schulden	638.100	448.947	42,1%
Kurzfristige Schulden	215.783	175.711	22,8%
Bilanzsumme	2.070.505	1.778.446	16,4%

<sup>1</sup> Siehe Seite 13 und 31f. für die Herleitung des operativen Ergebnisses | <sup>2</sup> Bereinigt um die temporäre Konsolidierung von Vermögenswerten und Schulden für den Living Cities Residential Fund: 79,3% | PP = Prozentpunkte

## 11. Anhang



### Nachtragsbericht

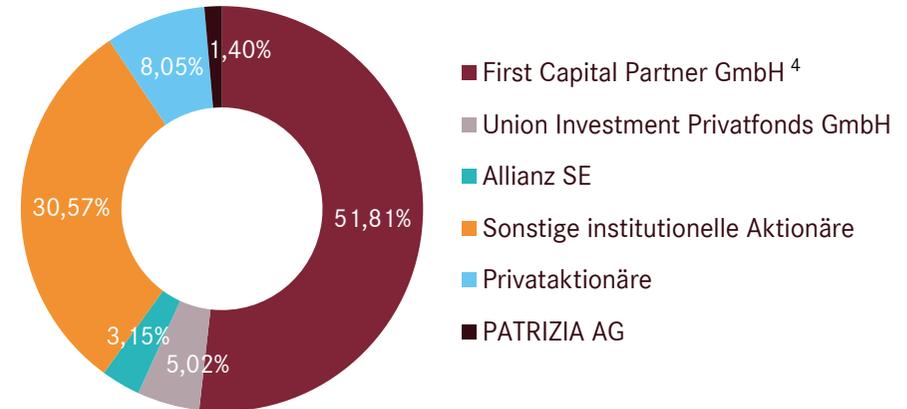
Keine Ereignisse nach Ende des Berichtszeitraums.

## 11. Anhang

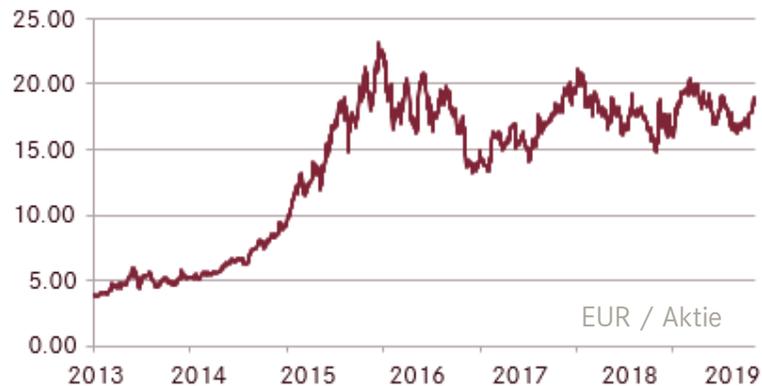
### Aktien der PATRIZIA

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 30.09.2019	92.351.476 Aktien
Ausstehende Aktien zum 30.09.2019 <sup>1</sup>	91.059.631 Aktien
Höchstkurs in 9M 2019 <sup>2</sup>	20,46 EUR
Tiefstkurs in 9M 2019 <sup>2</sup>	15,90 EUR
Schlusskurs vom 30.09.2019 <sup>2</sup>	17,05 EUR
Kursentwicklung 9M 2019 <sup>2</sup>	+2,4%
Ø Tagesumsatz in 9M 2019 <sup>3</sup>	78.551 Aktien
Marktkapitalisierung zum 08.11.2019	1,6 Mrd. EUR
Indizes (Auswahl)	SDAX, MSCI World Small Cap Index, DIMAX

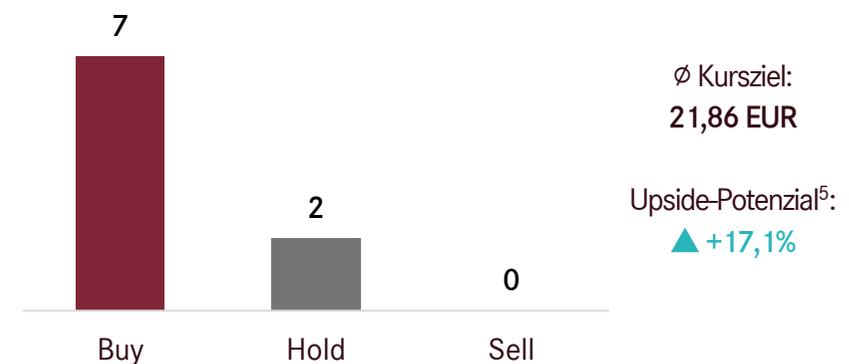
### Aktionärsstruktur Stand: 08.11.2019



### Kursentwicklung der Aktien der PATRIZIA Stand: 08.11.2019



### Analystenempfehlungen Stand: 08.11.2019



Quelle: Thomson Reuters, Aktienregister; <sup>1</sup> Aufgrund von Aktienrückkäufen im Geschäftsjahr 2017 sind weniger Aktien in Umlauf als ausgegeben wurden; <sup>2</sup> Xetra-Schlusskurs; <sup>3</sup> Alle deutschen Börsenplätze; <sup>4</sup> First Capital Partner ist CEO Wolfgang Egger zuzurechnen; <sup>5</sup> Basierend auf einem Schlusskurs von 18,66 EUR

## 11. Anhang

### Eigene Aktien

Die Anzahl der eigenen Aktien hat sich ggü. der Vergleichsperiode nicht verändert und beläuft sich auf 1.291.845 Aktien mit einen Gesamtwert von 21.678.892 EUR<sup>1</sup>.

### Ergebnis pro Aktie

Tsd. EUR	9M 2019 bereinigt <sup>2</sup>	9M 2018 bereinigt <sup>2</sup>	9M 2019	9M 2018
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	51.278	66.943	44.197	55.625
Anzahl Aktien	91.059.631	90.994.735	91.059.631	90.994.735
Gewichtete Aktienanzahl	91.059.631	90.643.588	91.059.631	90.643.588
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) in EUR</b>	<b>0,56</b>	<b>0,74</b>	<b>0,49</b>	<b>0,61</b>

<sup>1</sup> Wert der eigenen Aktien gemessen an den Akquisitionskosten; <sup>2</sup> Bereinigt = ohne Reorganisationsaufwand

## 11. Anhang

### Eigenkapitalveränderungsrechnung

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungs-umrechnungs-differenz	Neube-wertungs-rücklage gemäß IFRS 9	Konzern-bilanz-gewinn	Eigenkapital der Gesell-schafter des Mutter-unternehmens	Eigenkapital nicht-kontrollier-ender Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2018	89.555	129.545	505	-11.586	0	843.994	1.052.012	1.691	1.053.704
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragssteuern	0	0	0	-987	0	0	-987	0	-987
Aktienverkauf	1.362	23.556	0	0	0	0	24.918	0	24.918
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	12.803	12.803
Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	0	0	-4.843	-4.843	-5.881	-10.724
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	-2.558	-2.558
Veränderungen im Zuge der Neubewertung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente	0	0	0	0	333	0	333	0	333
Dividendenausüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0	-21.251	-21.251	0	-21.251
Dividendenausüttungen an Aktionäre gegen Ausgabe von eigenen Aktien	77	1.079	0	0	0	-1.524	-368	0	-368
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	55.625	55.625	3.991	59.616
<b>Stand 30.09.2018</b>	<b>90.995</b>	<b>154.179</b>	<b>505</b>	<b>-12.573</b>	<b>333</b>	<b>872.001</b>	<b>1.105.439</b>	<b>10.046</b>	<b>1.115.486</b>

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungsumrechnungsdifferenz	Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9	Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens	Eigenkapital nicht-kontrollierender Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2019	91.060	155.222	505	-15.605	49.503	862.421	1.143.105	10.682	1.153.788
Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragssteuern	0	0	0	3.229	0	-736	2.494	-65	2.429
Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	4.378	4.378
Veränderungen im Zuge der Neubewertung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente	0	0	0	0	34.844	0	34.844	-16	34.828
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0	-24.576	-24.576	0	-24.576
Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	0	0	-321	-321	321	0
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	-213	-213
Periodenergebnis	0	0	0	0	0	44.197	44.197	1.791	45.988
<b>Stand 30.09.2019</b>	<b>91.060</b>	<b>155.222</b>	<b>505</b>	<b>-12.376</b>	<b>84.348</b>	<b>880.986</b>	<b>1.199.744</b>	<b>16.878</b>	<b>1.216.622</b>

## 11. Anhang

### Kapitalflussrechnung (I)

Tsd. EUR	9M 2019	9M 2018
Periodenüberschuss	45.988	59.616
Erfolgswirksam erfasste Ertragssteuern	14.760	15.454
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	4.349	4.420
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-1.384	-1.170
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	-643	0
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	3	0
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von Finanzanlagen	-5	68
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Nutzungsrechte, Software und Sachanlagen	31.473 <sup>1</sup>	6.954
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-273	-662
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen		376
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-585	-317
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-11.652	-14.242
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	45.333 <sup>2</sup>	-32.614
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-47.191 <sup>3</sup>	-9.789
Gezahlte Zinsen	-4.616	-5.409
Erhaltene Zinsen	723	975
Ertragsteuerzahlungen	-24.525	-13.567
<b>Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit</b>	<b>51.756</b>	<b>10.093</b>

<sup>1</sup> Erhöhung hauptsächlich durch die Amortisierung von Fondsverwalterverträgen (TRIUVA 9,8 Mio. EUR, Rockspring 7,3 Mio. EUR) & IFRS 16 Leasing (7,1 Mio. EUR)

<sup>2</sup> Erhöhung hauptsächlich durch die Reduktion von Forderungen aus Serviceleistungen und die Veräußerung von Immobilien

<sup>3</sup> Reduktion hauptsächlich durch die Reduktion von kurzfristigen Verbindlichkeiten aus variablen Vergütungen und die Reduzierung von Rückstellungen für Reorganisationsaufwand und anderen Rückstellungen

## 11. Anhang

### Kapitalflussrechnung (II)

Tsd. EUR	9M 2019	9M 2018
Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-3.174	-2.561
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	74	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	5.934	10.961
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-596	-49
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	0	-2
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	44.005	38.500
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-6.850	-2.348
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen	7.878	4.614
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	517	985
Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen	0	-253
Einzahlung aus Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Beteiligungen	9.090	137
Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity bilanzierten Beteiligungen		16.766
Einzahlung aus Veräußerung von at-equity bilanzierten Beteiligungen	0	3.393
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen	221	
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen	-677	-4.116
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-36	5.600
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten		-570
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-278.113 <sup>1</sup>	-41.744
<b>Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit</b>	<b>-221.725</b>	<b>29.312</b>

<sup>1</sup> Beeinflusst von der temporären Konsolidierung von Vermögenswerten und Schulden für den Living Cities Residential Fund

## 11. Anhang

### Kapitalflussrechnung (III)

Tsd. EUR	9M 2019	9M 2018
Darlehensaufnahmen	80.000 <sup>1</sup>	71.534
Darlehensstilgungen		-24.384
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-7.038	
Auszahlungen an nicht-kontrollierende Gesellschafter für den Erwerb von Minderheiten	0	-13.282
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-kontrollierende Gesellschafter	-213	
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-24.576	-21.251
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen		-368
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>48.173</b>	<b>12.249</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-121.797</b>	<b>51.654</b>
<b>Finanzmittelfonds zum 01.01.</b>	<b>330.598</b>	<b>382.675</b>
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	346	0
<b>Finanzmittelfonds zum 30.09.</b>	<b>209.147</b>	<b>434.329</b>

<sup>1</sup> Beeinflusst von der temporären Konsolidierung von Vermögenswerten und Schulden für den Living Cities Residential Fund

## 11. Anhang

### Umsatzerlöse

Tsd. EUR	9M 2019	9M 2018	Veränderung
Erlöse aus Management Services	208.380	190.239	9,5%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	29.509	44.680	-34,0%
Mieterlöse	1.671	2.956	-43,5%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	1.613	862	87,1%
Sonstige	1.749	1.258	39,0%
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>242.920</b>	<b>239.995</b>	<b>1,2%</b>

### Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

Tsd. EUR	9M 2019	9M 2018	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen)	134,5	120,6	11,5%
Transaktionsgebühren	23,5	32,0	-26,5%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen, ohne realisierte Beteiligungen aus IFRS 9)	50,4	37,6	33,8%
<b>Erlöse aus Management Services</b>	<b>208,4</b>	<b>190,2</b>	<b>9,5%</b>
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Erträgen aus Beteiligungen)	7,1	7,1	0,0%
Leistungsabhängiger Gesellschafterbeitrag (in Erträgen aus Beteiligungen)	18,3	12,4	47,2%
Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen)	134,5	120,6	11,5%
<b>Gebühreneinnahmen insgesamt</b>	<b>233,7</b>	<b>209,7</b>	<b>11,5%</b>

## 11. Anhang

### Herleitung Gesamtleistung

Tsd. EUR	9M 2019	9M 2018	Veränderung
Umsatzerlöse	242.920	239.995	1,2%
Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	273	662	-58,8%
Bestandsveränderungen	-23.130	-26.058	-11,2%
Sonstige betriebliche Erträge	9.514	12.140	-21,6%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	585	317	84,6%
<b>Gesamtleistung</b>	<b>230.162</b>	<b>227.056</b>	<b>1,4%</b>

### Herleitung EBITDA

Tsd. EUR	9M 2019	9M 2018	Veränderung
Gesamtleistung	230.162	227.056	1,4%
Materialaufwand	-3.209	-8.632	-62,8%
Aufwand für bezogene Leistungen	-11.278	-10.148	11,1%
Personalaufwand	-92.677	-89.850	3,1%
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-47.472	-53.714	-11,6%
Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-486	-1.137	-57,3%
Erträge aus Beteiligungen	29.126	23.395	24,5%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	292	11.562	-97,5%
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	-376	-100,0%
<b>EBITDAR</b>	<b>104.458</b>	<b>98.156</b>	<b>6,4%</b>
Reorganisationsaufwand	-9.354	-14.252	-34,4%
<b>EBITDA</b>	<b>95.104</b>	<b>83.904</b>	<b>13,3%</b>

## 11. Anhang

### Personalaufwand

Tsd. EUR	9M 2019	9M 2018	Veränderung
Fixgehälter	53.278	54.084	-1,5%
Variable Gehälter	23.804	20.253	17,5%
Sozialabgaben	10.672	11.296	-5,5%
Vertriebsprovisionen	1.478	2.207	-33,0%
Effekt langfristige variable Vergütung <sup>1</sup>	50	-626	-107,9%
Sonstige	3.395	2.636	28,8%
<b>Gesamt</b>	<b>92.677</b>	<b>89.850</b>	<b>3,1%</b>

### Andere betriebliche Erträge

Tsd. EUR	9M 2019	9M 2018	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	13.763	13.056	5,4%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	10.717	9.160	17,0%
KFZ- und Reisekosten	4.358	4.395	-0,8%
Werbekosten	2.803	3.662	-23,5%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	2.352	8.053	-70,8%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	2.755	3.529	-21,9%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	2.449	2.944	-16,8%
Sonstige Steuern	1.715	1.284	33,5%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	1.384	1.865	-25,8%
Freistellungen / Erstattungen	318	0	100,0%
Kosten für Management Services	170	296	-42,7%
Sonstige	4.688	5.470	-14,3%
<b>Gesamt</b>	<b>47.472</b>	<b>53.714</b>	<b>-11,6%</b>

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

<sup>2</sup> Rückgang ggü. dem Vorjahresquartal aufgrund der erstmaligen Anwendung von IFRS 16, die gleichzeitig die Abschreibungen erhöhte

## 11. Anhang

### Herleitung Beteiligungsergebnis

Tsd. EUR	9M 2019	9M 2018	Veränderung
Dawonia GmbH	27.769	21.865	27,0%
Harald-Portfolio	645	938	-31,2%
Co-Investments in Großbritannien (Aviemore und Citruz)	476	333	43,1%
Seneca	157	153	2,8%
TRIUVA	66	100	-33,5%
Publikumfondsgeschäft	12	6	90,7%
<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>29.126</b>	<b>23.395</b>	<b>24,5%</b>
<b>Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen</b>	<b>292</b>	<b>11.562</b>	<b>-97,5%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>29.418</b>	<b>34.957</b>	<b>-15,8%</b>

### Herleitung Periodenüberschuss

Tsd. EUR	9M 2019	9M 2018	Veränderung
<b>EBITDA</b>	<b>95.104</b>	<b>83.904</b>	<b>13,3%</b>
Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte <sup>1</sup> , Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen	-31.473	-6.954	352,6%
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>63.631</b>	<b>76.950</b>	<b>-17,3%</b>
Finanzerträge	1.384	1.170	18,3%
Finanzaufwendungen	-4.349	-4.420	-1,6%
Währungsergebnis	82	1.370	-94,0%
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-2.882</b>	<b>-1.880</b>	<b>53,3%</b>
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>60.749</b>	<b>75.070</b>	<b>-19,1%</b>
Ertragsteuern	-14.760	-15.454	-4,5%
<b>Periodenüberschuss</b>	<b>45.989</b>	<b>59.616</b>	<b>-22,9%</b>

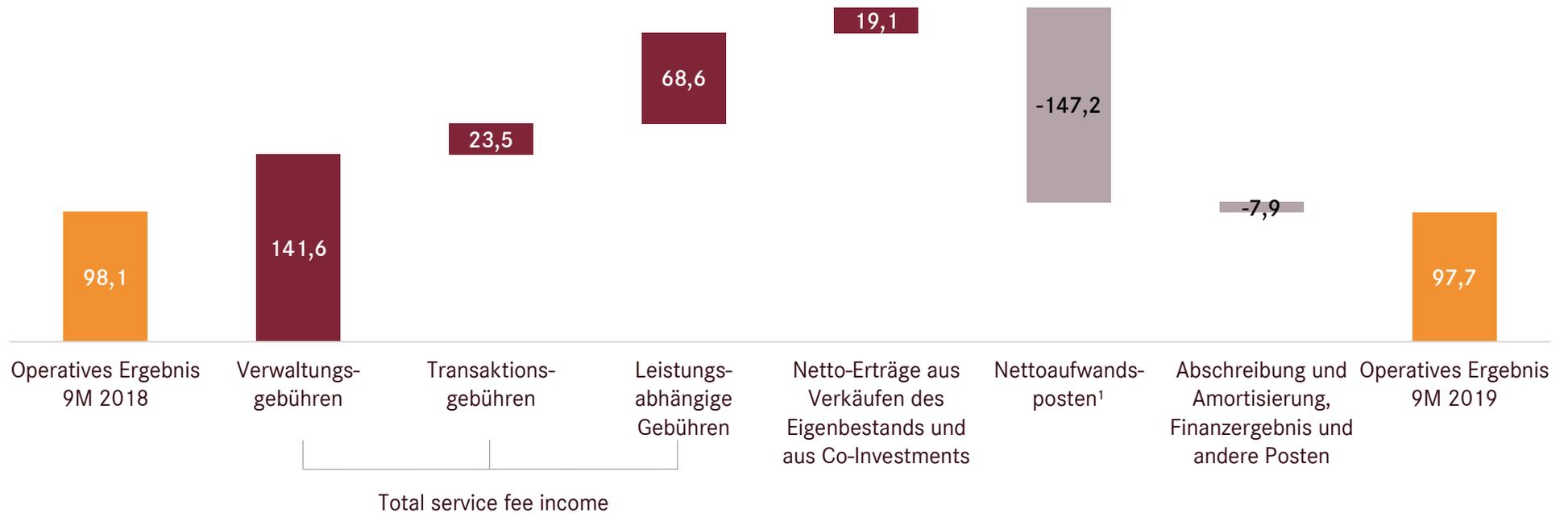
<sup>1</sup> Insbesondere Fondsverwalterverträge, die im Zuge der Akquisitionen der letzten Jahre übergegangen sind

# 11. Anhang

## Detaillierte Herleitung der Key Performance Indicators

### Zusammensetzung des operativen Ergebnisses 9M 2019 (Mio. EUR)

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



<sup>1</sup> Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen

Die **Verwaltungsgebühren** in Höhe von 141,6 Mio. EUR lassen sich überwiegend aus der Position „Erlöse aus Management Services“ ableiten, die 134,5 Mio. EUR Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) enthält. Hinzu kommt darüber hinaus der Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen für das Portfolio der Dawonia (vormals GBW) in Höhe von 7,1 Mio. EUR, welcher in den „Erträgen aus Beteiligungen“ enthalten ist (siehe Seiten 27 und 30).

Die **Transaktionsgebühren** in Höhe von 23,5 Mio. EUR sind ebenfalls in den „Erlösen aus Management Services“ enthalten, wie der Übersicht zu den Gebühreneinnahmen auf Seite 27 zu entnehmen ist.

Die **leistungsabhängigen Gebühren** in Höhe von 68,6 Mio. EUR lassen sich, ähnlich wie die Verwaltungsgebühren, teils aus den „Erlösen aus Management Services“ und teils aus den „Erträgen aus Beteiligungen“ ableiten. In 9M 2019 war die Verteilung wie folgt: 50,4 Mio. EUR leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) und 18,3 Mio. EUR leistungsabhängiger Gesellschafterbeitrag für das Dawonia-Portfolio, welcher in den Erträgen aus Beteiligungen enthalten ist (siehe auch Seite 27 und 30).

Die Summe dieser drei Gebühren ergibt die **Gebühreneinnahmen insgesamt** in Höhe von 233,7 Mio. EUR.

**Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments** in Höhe von 19,1 Mio. EUR setzen sich aus folgenden Positionen zusammen: „Verkaufserlöse aus dem Verkauf von Principal Investments“ von 29,5 Mio. EUR (Seite 27), „Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ i.H.v. 0,3 Mio EUR (Seite 10), „Mieterlöse“ i.H.v. 1,7 Mio EUR (Seite 27), „Umsatzerlöse aus Nebenkosten“ i.H.v. 1,6 Mio EUR (Seite 27), „Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)“ i.H.v. 4,0 Mio EUR (Seite 13), „Bestandsveränderungen“ i.H.v. -23,1 Mio. EUR (Seite 10) und „Materialaufwand“ i.H.v. -3,2 Mio EUR (Seite 10). Erträge aus Co-Investments tragen mit 8,4 Mio. EUR bei und beinhalten „Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen“ i.H.v. 0,3 Mio EUR (Seite 10) und die verbleibenden 8,1 Mio EUR „Erlöse aus Beteiligungen“ (Seite 30) (davon 4,3 Mio EUR „Operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9)“ (Seite 13).

Die **Nettoaufwandsposten** in Höhe von -147,2 Mio. EUR enthalten einerseits den „Personalaufwand“ in Höhe von -92,7 Mio. EUR (Seite 10) sowie folgende Sachkosten und weitere Ertragspositionen: „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von -47,5 Mio. EUR und „Sonstige betriebliche Erträge“ i.H.v. 9,5 Mio EUR, „Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten“ i.H.v. -0,5 Mio EUR, „Aufwand für bezogene Leistungen“ i.H.v. -11,3 Mio. EUR (Seite 10), „Sonstigen Umsatzerlöse“ in Höhe von 1,7 Mio. EUR (Seite 27), dem „Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen“ in Höhe von 0,6 Mio. EUR (Seite 10). Darüber hinaus wird der Anteil der Abschreibungen, der auf IFRS 16 entfällt und entsprechende Kosten der Gesellschaft darstellt, in Höhe von 7,1 Mio EUR wieder hinzugerechnet (Seite 11).

Der Block **Abschreibung und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten** in Höhe von -7,9 Mio. EUR besteht aus folgenden Positionen: „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen“ in Höhe von -31,5 Mio. EUR (Seite 11), angepasst um „Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge“ i.H.v. 20,0 Mio. EUR (Seite 13) und den bereits vorher bei den Nettoaufwandsposten hinzugerechneten IFRS 16 Abschreibungen in Höhe von 7,1 Mio EUR, darüber hinaus „Finanzerträge“ in Höhe von 1,4 Mio. EUR und „Finanzaufwendungen“ in Höhe von -4,4 Mio. EUR (Seite 11). Das „Währungsergebnis“ in Höhe von 0,1 Mio EUR (Seite 11) wird um den „Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung“ (-0,6 Mio. EUR) (Seite 13) angepasst.

## 11. Anhang

### Vermögens- und Finanzlage des PATRIZIA Konzerns

#### PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

Tsd. EUR	30.09.2019	31.12.2018	Veränderung
Bilanzsumme	2.070.505	1.778.446	16,4%
Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter)	1.199.744	1.143.106	5,0%
Eigenkapitalquote	57,9%	64,3%	-6,4 PP
Bankguthaben und Kassenbestand	209.147	330.598	-36,7%
+ Termingelder	165.000	208.000	-20,7%
+ Wertpapiere	2.000	3.000	-33,3%
- Bankdarlehen	-243.394 <sup>1</sup>	0	0,0%
- Schuldscheindarlehen	-300.000	-300.000	0,0%
= Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)	-167.247 <sup>1</sup>	241.598	-169,2%
<b>Netto-Eigenkapitalquote</b>	<b>64,5%<sup>2</sup></b>	<b>77,3%</b>	<b>-12,9 PP</b>

#### Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Tsd. EUR	30.09.2019	31.12.2018	Veränderung
Vorräte	462.547 <sup>3</sup>	71.534	546,6%
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.241	8.308	-61,0%
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>465.787</b>	<b>79.842</b>	<b>483,4%</b>

<sup>1</sup> Beeinflusst von der temporären Konsolidierung von Vermögenswerten und Schulden für den Living Cities Residential Fund; <sup>2</sup> Bereinigt um die temporäre Konsolidierung von Vermögenswerten und Schulden für den Living Cities Residential Fund: 79,3%; <sup>3</sup> Bereinigt um die temporäre Konsolidierung von Vermögenswerten und Schulden für den Living Cities Residential Fund: 47,5 Mio. EUR;  
PP = Prozentpunkte

## 11. Anhang

### Finanzverbindlichkeiten

Tsd. EUR	30.09.2019	31.12.2018	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	300.000	300.000	0,0%
Langfristige Bankdarlehen	163.394 <sup>1</sup>	0	0,0%
Kurzfristige Bankdarlehen	80.000 <sup>1</sup>	0	0,0%
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>543.394</b>	<b>300.000</b>	<b>81,1%</b>

### Verfügbare Liquidität

Tsd. EUR	30.09.2019	31.12.2018
Bankguthaben und Kassenbestand	209.147	330.598
Termingelder	165.000	208.000
Wertpapiere	2.000	3.000
<b>Kurzfristige Liquidität</b>	<b>376.147</b>	<b>541.598</b>
- Regulatorische Reserve KVGs	-26.122	-26.185
- Transaktionsbezogene Verbindlichkeiten und nicht verfügbare Liquidität	-88.570	-8.466
- Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften	-265	-61
<b>= Verfügbare Liquidität</b>	<b>261.190<sup>2</sup></b>	<b>506.886</b>

<sup>1</sup> Bereinigt um die temporäre Konsolidierung von Vermögenswerten und Schulden für den Living Cities Residential Fund: 0; <sup>2</sup> Bereinigt um die temporäre Konsolidierung von Vermögenswerten und Schulden für den Living Cities Residential Fund: 547.9 Mio. EUR

PP = Percentage points