



LEADING IN PAN-EUROPEAN REAL ESTATE

H1 2019 | Halbjahresfinanzbericht

Finanzkennzahlen im Überblick

Umsatzerlöse und Ertragslage

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 | Veränderung |
|----------------------------------|---------|---------|-------------|
| Umsatzerlöse | 179.825 | 160.105 | 12,3% |
| Gesamtleistung | 165.696 | 147.369 | 12,4% |
| EBITDA | 81.661 | 69.015 | 18,3% |
| EBIT | 57.914 | 64.537 | -10,3% |
| EBT | 55.642 | 63.454 | -12,3% |
| Operatives Ergebnis ¹ | 78.959 | 72.520 | 8,9% |
| Periodenüberschuss | 43.334 | 50.172 | -13,6% |

Vermögens- und Kapitalstruktur

| Tsd. EUR | 30.06.2019 | 31.12.2018 | Veränderung |
|--|------------------|------------------|-------------|
| Langfristiges Vermögen | 1.048.325 | 1.002.262 | 4,6% |
| Kurzfristiges Vermögen | 759.655 | 776.184 | -2,1% |
| Eigenkapital (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter) | 1.200.969 | 1.143.106 | 5,1% |
| Eigenkapitalquote (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter) | 66,4% | 64,3% | 2,2 PP |
| Langfristige Schulden | 463.031 | 448.947 | 3,1% |
| Kurzfristige Schulden | 132.278 | 175.711 | -24,7% |
| Bilanzsumme | 1.807.980 | 1.778.446 | 1,7% |

Aktie

| | |
|---|---|
| ISIN | DE000PAT1AG3 |
| WKN | PAT1AG |
| Kürzel | PAT |
| Ausgegebene Aktien zum 30.06.2019 | 92.351.476 Stück |
| Ausstehende Aktien zum 30.06.2019 ² | 91.059.631 Stück |
| Höchstkurs im 1. Halbjahr 2019 ³ | 20,02 EUR |
| Tiefstkurs im 1. Halbjahr 2019 ³ | 16,91 EUR |
| Schlusskurs vom 30.06.2019 ³ | 18,20 EUR |
| Kursentwicklung im 1. Halbjahr 2019 ³ | 9,3% |
| Marktkapitalisierung zum 30.06.2019 | 1,7 Mrd. EUR |
| Durchschnittlicher Tagesumsatz im 1. Halbjahr 2019 ⁴ | 82.680 Stück |
| Indizes | SDAX, MSCI World Small Cap Index, DIMAX |

1 Für die Definition des operativen Ergebnisses wird auf Seite 4 verwiesen

2 Im Vergleich zu den ausgegebenen Aktien reduzierte Aktienanzahl aufgrund von eigenen Aktien

3 Xetra-Schlusskurse

4 Alle deutschen Börsenplätze

PP = Prozentpunkte



INHALTS- VERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT | 2 |
| 2 Wirtschaftsbericht | |
| 2 Geschäftsverlauf | |
| 9 Geschäftsmodell | |
| 10 Wirtschaftliche Lage | |
| 26 Entwicklung der Chancen und Risiken | |
| 26 Prognosebericht | |
| KONZERNZWISCHENABSCHLUSS | 28 |
| KONZERNZWISCHENANHANG | 36 |
| FINANZKALENDER UND KONTAKTE | 67 |

Konzernzwischenlagebericht

zum 30. Juni 2019 (1. Halbjahr 2019)

1 Wirtschaftsbericht

1.1 Geschäftsverlauf

Im 1. Halbjahr 2019 war PATRIZIA erneut sehr erfolgreich für ihre institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren tätig, insbesondere auf den europäischen Immobilienmärkten. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft hat sich durchgehend positiv entwickelt und bildet eine gute Basis für die weitere Umsetzung der strategischen Ziele. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum konnten insbesondere die Verwaltungsgebühren und leistungsabhängigen Gebühren durch organisches Wachstum, anorganisches Wachstum (Erstkonsolidierung von Rocspring zum 31. März 2018) sowie herausragende Investmentperformance deutlich gesteigert werden.

Dividende

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 22. Mai 2019 dem Vorschlag der Verwaltung mit großer Mehrheit zugestimmt, die Dividende für das Geschäftsjahr 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 8% auf 0,27 EUR je dividendenberechtigter Stückaktie zu erhöhen und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen. Folglich kam es am 27. Mai 2019 zu einer Barauszahlung von Dividenden in Höhe von 24,6 Mio. EUR an die PATRIZIA Aktionäre. Auf Basis des den Gesellschaftern zustehenden Anteils des IFRS Konzernjahresüberschusses 2018 in Höhe von 51,7 Mio. EUR entsprach dies einer Ausschüttungsquote von 48%.

Änderung des Gesellschaftsnamens

Zudem wurde im Rahmen der Hauptversammlung 2019 ein neuer Gesellschaftsname beschlossen. Um der mittlerweile weltweiten Geschäftstätigkeit der Gesellschaft Rechnung zu tragen, wurde der Gesellschaftsname um den deutschen Zusatz „Immobilien“ verkürzt und in „PATRIZIA AG“ umbenannt. Der neue Name wurde am 29. Mai 2019 in das Handelsregister eingetragen und die Satzung entsprechend angepasst.

Ergebnisprognose 2019 bestätigt

Für das Gesamtjahr 2019 geht PATRIZIA unverändert von einem operativen Ergebnis zwischen 120,0 und 130,0 Mio. EUR und einem organischen Wachstum der Assets under Management

zwischen 3,0 und 4,0 Mrd. EUR aus. Die im Prognosebericht der Gesellschaft gemachten weiteren Annahmen für das Geschäftsjahr 2019 (Seiten 71 und 72 des Geschäftsberichts 2018) gelten darüber hinaus unverändert.

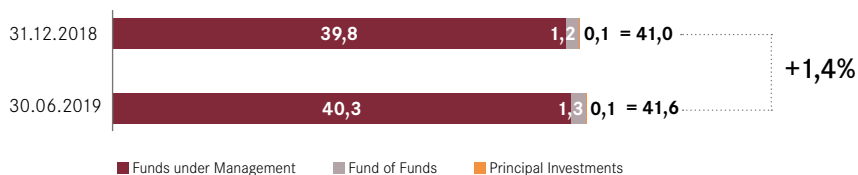
Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren

Assets under Management

Zum 30. Juni 2019 betreute PATRIZIA ein Immobilienvermögen von 41,6 Mrd. EUR, nach 41,0 Mrd. EUR zum Jahresende 2018. Davon entfielen 26,4 Mrd. EUR auf Deutschland und 15,1 Mrd. EUR auf das Ausland. In Summe sind die Assets under Management im Berichtszeitraum um 0,6 Mrd. EUR bzw. 1,4% gewachsen. Für das Gesamtjahr 2019 erwartet PATRIZIA weiterhin ein organisches Wachstum der Assets under Management zwischen 3,0 bis 4,0 Mrd. EUR.

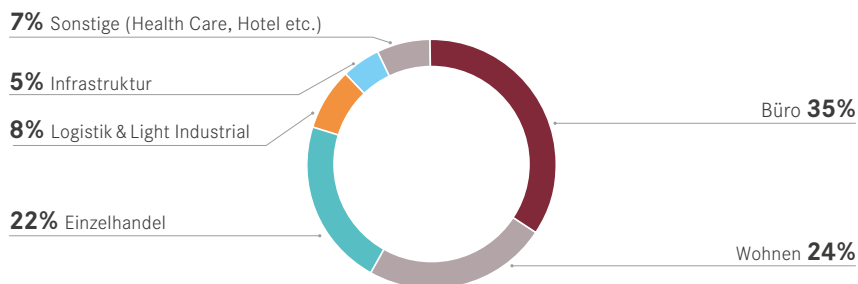
Assets under Management (Mrd. EUR)

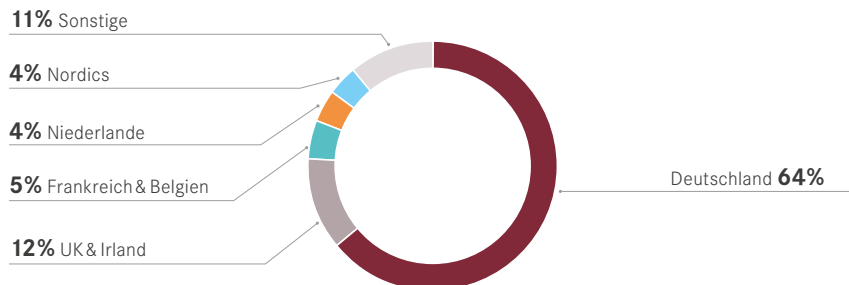
G01



Assets under Management zum 30. Juni 2019 – Sektorale Verteilung

G02



Assets under Management zum 30. Juni 2019 – Geografische Verteilung**G03****Operatives Ergebnis**

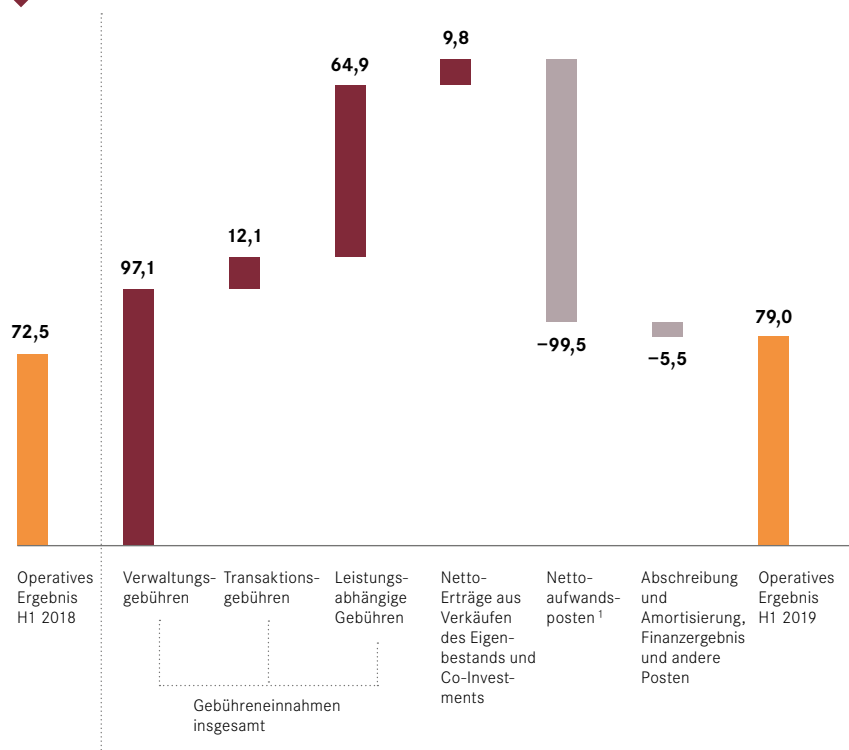
Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns. Sie berechnet sich aus dem EBT gemäß IFRS, bereinigt um nicht-liquiditätswirksame Effekte wie beispielsweise die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nicht-realisierte Wechselkurs- und Derivateeffekte, Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge und Reorganisationsaufwendungen. Realisierte Wertänderungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, operative Erträge aus Beteiligungen (IFRS 9) und realisierte Wechselkurseffekte sind enthalten.

Im 1. Halbjahr 2019 stieg das operative Ergebnis um 8,9% auf 79,0 Mio. EUR (H1 2018: 72,5 Mio. EUR). Die Verwaltungsgebühren und die leistungsabhängigen Gebühren legten im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich zu und überkompensierten damit die geringeren Transaktionsgebühren. Die Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments sanken gegenüber dem 1. Halbjahr 2018 deutlich, primär aufgrund geringerer Erlöse aus dem strategischen Verkauf des restlichen Immobilien-Eigenbestands. Die Nettoaufwandsposten erhöhten sich im Vergleich zur Vorjahresperiode aufgrund der Erstkonsolidierung von Rockspring zum 31. März 2018 leicht und der Aufwand für Abschreibung und Amortisierung, Finanzergebnis und andere Posten reduzierte sich geringfügig.

Eine detaillierte Überleitung der einzelnen Bestandteile des operativen Ergebnisses auf ihre jeweiligen Ausgangspositionen insbesondere innerhalb der Konzern-Gewinn und Verlustrechnung findet sich auf den Seiten 19 bis 22 des vorliegenden Berichts.

Operatives Ergebnis – Zusammensetzung H1 2019 (Mio. EUR)

G04

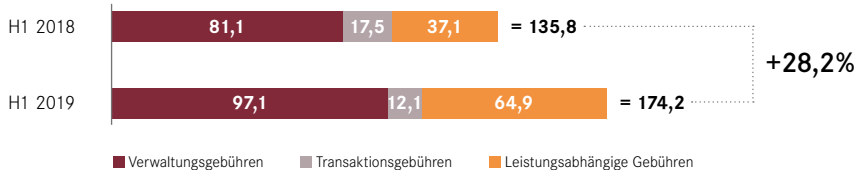


¹ Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 6,0 Mio. EUR

Entwicklung der Rahmenparameter, die die Steuerung des Unternehmens unterstützen:

Gebühreneinnahmen insgesamt (Mio. EUR)

G05



Im 1. Halbjahr 2019 erhöhten sich die Gebühreneinnahmen insgesamt aufgrund des Anstiegs der Assets under Management und der herausragenden Investmentperformance um 28,2% auf 174,2 Mio. EUR (H1 2018: 135,8 Mio. EUR). Nachfolgend werden die einzelnen Komponenten dieser Kennzahl näher erläutert:

Verwaltungsgebühren

Alle von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden mit Gebühren vergütet. Verwaltungsgebühren enthalten die Vergütungen für immobilienbezogene Dienstleistungen wie Asset, Fund und Portfolio Management und sind in hohem Maße wiederkehrend. Im 1. Halbjahr 2019 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 97,1 Mio. EUR vereinnahmt (H1 2018: 81,1 Mio. EUR). Das Plus von 19,7% gegenüber dem Vorjahreswert spiegelt dabei die zusätzlichen Verwaltungsgebühren im Zuge des organischen und anorganischen Wachstums der Assets under Management wider. In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden diese Gebühren teils als Umsatzerlöse (92,4 Mio. EUR; H1 2018: 76,4 Mio. EUR) und teils als Beteiligungserträge (4,7 Mio. EUR; H1 2018: 4,7 Mio. EUR) ausgewiesen.

Transaktionsgebühren

Für die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für ihre Kunden erhält PATRIZIA sogenannte Transaktionsgebühren. Diese Gebühren betrugen im 1. Halbjahr 2019 12,1 Mio. EUR (H1 2018: 17,5 Mio. EUR; -30,7%). Transaktionsgebühren werden überwiegend bei der Vereinbarung von Immobilienan- und -verkäufen generiert („signing“). Der Rückgang der Transaktionsgebühren in H1 2019 im Vergleich zum Vorjahr ist auf ein rückläufiges vereinbartes Transaktionsvolumen zurückzuführen (1,8 Mrd. EUR in H1 2019 im Vergleich zu 2,3 Mrd. EUR in H1 2018). PATRIZIA erwartet eine deutliche Steigerung des vereinbarten Transaktionsvolumens im 2. Halbjahr 2019 mit entsprechend positiver Wirkung auf die Transaktionsgebühren.

Leistungsabhängige Gebühren

Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür leistungsabhängige Gebühren. Aufgrund der überdurchschnittlich guten Performance, die PATRIZIA für ihre nationalen und internationalen Kunden im 1. Halbjahr 2019 generieren konnte, erhöhten sich auch die leistungsabhängigen Gebühren deutlich um 75,2% auf 64,9 Mio. EUR (H1 2018: 37,1 Mio. EUR). In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden diese Gebühren teils als Umsatzerlöse (46,7 Mio. EUR; H1 2018: 24,7 Mio. EUR) und teils als Beteiligungserträge (18,3 Mio. EUR; H1 2018: 12,5 Mio. EUR) ausgewiesen.

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

G06



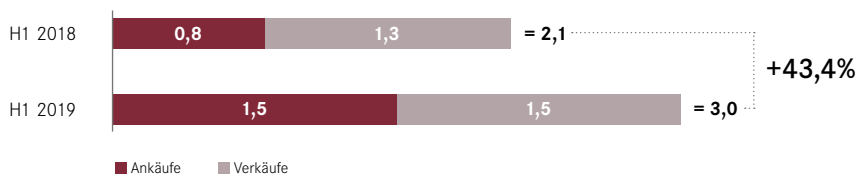
Im 1. Halbjahr 2019 generierte PATRIZIA 9,8 Mio. EUR Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands (Principal Investments) und aus Co-Investments, nach 32,9 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments sanken gegenüber dem 1. Halbjahr 2018 deutlich, primär aufgrund geringerer Erlöse aus dem strategischen Verkauf des restlichen Immobilien-Eigenbestands im 1. Halbjahr 2019.

Transaktionsvolumen

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

Transaktionsvolumen auf Basis abgeschlossener („closed“) Transaktionen (Mrd. EUR)

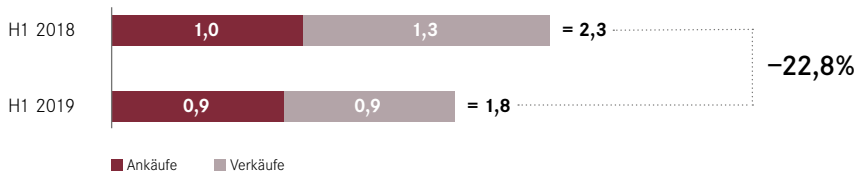
G07



Im 1. Halbjahr 2019 wurden Ankäufe in Höhe von 1,5 Mrd. EUR (H1 2018 closed: 0,8 Mrd. EUR) und Verkäufe in Höhe von 1,5 Mrd. EUR (H1 2018 closed: 1,3 Mrd. EUR) abgeschlossen. In Summe konnte das abgeschlossene Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund des Abschlusses bereits in Vorperioden vereinbarter Transaktionen um 43,4% gesteigert werden.

Transaktionsvolumen auf Basis unterzeichneter („signed“) Transaktionen (Mrd. EUR)

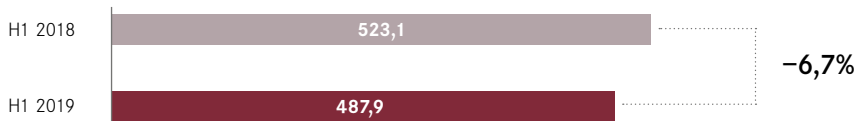
G08



Die vereinbarten („signed“) Transaktionen in Höhe von 1,8 Mrd. EUR im 1. Halbjahr 2019 (H1 2018: 2,3 Mrd. EUR; -22,8%) reflektieren die reduzierte Transaktionstätigkeit im europäischen Immobilienmarkt im 1. Halbjahr 2019. Beeinflusst wurde diese Entwicklung durch Marktunsicherheiten bezüglich der zukünftigen Zinspolitik der EZB, der BREXIT Entwicklung in UK sowie internationaler handelspolitischer Spannungen zu Beginn des Jahres. PATRIZIA erwartet eine deutliche Steigerung des vereinbarten Transaktionsvolumens im 2. Halbjahr 2019.

Eingeworbenes Eigenkapital (Mio. EUR)

G09



Im 1. Halbjahr 2019 wurden für zahlreiche nationale und internationale Investments 487,9 Mio. EUR Eigenkapital bei institutionellen, (semi-)professionellen sowie privaten Investoren eingeworben, im Vergleich zu 523,1 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum (-6,7%).

1.2 Geschäftsmodell

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

Funds under Management

Im Rahmen der Funds under Management werden über konzerneigene regulierte und unregulierte Plattformen Fondsvermögen für Kunden der PATRIZIA – institutionelle, (semi-) professionelle und private Investoren – strukturiert, platziert und verwaltet. Diese Fonds (Drittmandate) sind ohne Kapitalbeteiligung der PATRIZIA angelegt. PATRIZIA generiert dabei stabile und wiederkehrende Erträge in Form von Verwaltungsgebühren für die Bewirtschaftung der Immobilien sowie für An- und Verkaufstransaktionen. Bei Überschreitung individuell definierter Renditeziele vereinbart PATRIZIA zudem leistungsabhängige Gebühren.

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

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

In Summe tragen die Funds under Management zum 30. Juni 2019 40,3 Mrd. EUR zu den Assets under Management bei (31.12.2018: 39,8 Mrd. EUR). Weitere Details zu den Co-Investments und dem darin investierten Kapital finden sich in der Kapitalallokation zum 30. Juni 2019 auf Seite 24 des vorliegenden Berichts. Zudem wird auf die Ausführungen auf Seite 19 des Geschäftsberichts 2018 der Gesellschaft verwiesen.

Fund of Funds

Für die Betreuung der Dachfondsprodukte (Fund of Funds) ist die PATRIZIA Multi Managers (ehemals Sparinvest Property Investors) als einer der weltweit führenden Investment Manager für Dachfonds im Small- und Midcap-Segment des Immobilienmarktes tätig und stellt eine attraktive Produktergänzung für die Kunden dar. Über ein globales Netzwerk von Partnern investiert PATRIZIA Multi Managers in ausgewählte (Best-in-Class) Immobilienfonds in Europa, Asien und Amerika. Zum 30. Juni 2019 betragen die Assets under Management (investiertes Eigenkapital) in diesen Fonds 1,3 Mrd. EUR (31.12.2018: 1,2 Mrd. EUR).

Principal Investments

Grundsätzlich ist PATRIZIA als Investment Manager für institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren tätig und daher bestrebt, Interessenkonflikte mit eigenen Investitionen zu vermeiden. Principal Investments sind Transaktionen auf eigene Rechnung und werden in der Regel nur als Zwischenfinanzierung für Publikumsfonds oder als Frühphaseninvestments mit dem Zweck der späteren Einbringung in institutionelle Fonds getätigt. Darüber hinaus besteht noch ein kleiner Restbestand an Privatisierungsobjekten. Die Principal Investments belaufen sich zum 30. Juni 2019 auf 0,1 Mrd. EUR (31.12.2018: 0,1 Mrd. EUR) und beinhalten insbesondere Immobilien in München und in Manchester, Großbritannien, die mittelfristig veräußert werden sollen.

1.3 Wirtschaftliche Lage

Ertragslage des PATRIZIA Konzerns

Im 1. Halbjahr 2019 war PATRIZIA erneut sehr erfolgreich für seine institutionellen, (semi-)professionellen und privaten Investoren tätig, insbesondere auf den europäischen Immobilienmärkten. Die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft hat sich durchgehend positiv entwickelt und bildet eine gute Basis für die weitere Umsetzung der strategischen Ziele.

Operatives Ergebnis

Das operative Ergebnis ist die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns, da es die Summe aller operativen Positionen der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umfasst, korrigiert um die unten genannten außerordentlichen bzw. zahlungsunwirksamen Effekte. Im 1. Halbjahr 2019 erzielte PATRIZIA ein ausgesprochen starkes operatives Ergebnis in Höhe von 79,0 Mio. EUR. Das entspricht einer Steigerung von 8,9% im Vergleich zum Vorjahreswert von 72,5 Mio. EUR. Die detaillierte Herleitung und Entwicklung des operativen Ergebnisses geht aus der folgenden Aufstellung hervor:

Herleitung operatives Ergebnis

01

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 | Veränderung |
|---|---------------|---------------|---------------|
| EBITDA | 81.661 | 69.015 | 18,3% |
| Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte ¹ , Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen | -23.748 | -4.478 | 430,3% |
| EBIT | 57.914 | 64.537 | -10,3% |
| Finanzerträge/-aufwendungen | -2.150 | -2.345 | -8,3% |
| Währungsergebnis | -122 | 1.262 | -109,7% |
| EBT | 55.642 | 63.454 | -12,3% |
| Wertänderung Derivate | 0 | -159 | -100,0% |
| Abschreibungen Fondsverwalterverträge ¹ | 15.626 | 1.800 | 767,9% |
| Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto) | 1.332 | 7.922 | -83,2% |
| Reorganisationsaufwand | 6.512 | 1.243 | 423,9% |
| Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung | -153 | -1.738 | -91,2% |
| Operatives Ergebnis | 78.959 | 72.522 | 8,9% |

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

Die Steigerung des operativen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Gebühreneinnahmen, die sich mit dem Ausbau des Investment Management-Geschäfts zur Haupteinnahmequelle der PATRIZIA entwickelt haben. Die Erlöse aus dem Verkauf der verbleibenden eigenen Immobilien (Principal Investments) und die entsprechenden Mieteinnahmen gehen dagegen strategiekonform zurück.

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

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Im 1. Halbjahr 2019 erzielte PATRIZIA eine deutliche Steigerung der Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 160,1 Mio. EUR auf 179,8 Mio. EUR. Einhergehend mit der stärkeren strategischen Fokussierung auf Investment-Management-Dienstleistungen erhöhten sich die Erlöse aus Management Services, welche den überwiegenden Teil der Gebühreneinnahmen ausmachen. Gleichzeitig sanken die Verkaufserlöse aus Principal Investments sowie die Mieterlöse strategiekonform aufgrund des Abbaus des Eigenbestands an Immobilien (Principal Investments).

Umsatzerlöse

02

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 | Veränderung |
|--|----------------|----------------|--------------|
| Erlöse aus Management Services | 151.212 | 118.631 | 27,5% |
| Verkaufserlöse aus Principal Investments | 25.060 | 38.666 | -35,2% |
| Umsatzerlöse aus Nebenkosten | 1.197 | 379 | 215,8% |
| Mieterlöse | 1.091 | 1.770 | -38,3% |
| Sonstige | 1.264 | 659 | 91,8% |
| Umsatzerlöse | 179.825 | 160.105 | 12,3% |

Die **Erlöse aus Management Services** konnten im Berichtszeitraum erneut gesteigert werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöhten sich die entsprechenden Erlöse um 27,5% von 118,6 Mio. EUR auf 151,2 Mio. EUR. Allerdings sind die Umsatzerlöse allein nur bedingt aussagekräftig, weil zur vollständigen Betrachtung des Leistungsbildes auch Gewinn- und Verlustpositionen unterhalb der Umsatzerlöse berücksichtigt werden müssen.

Unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia GmbH, die im Beteiligungsergebnis gebucht werden, betragen die **Gebühreneinnahmen insgesamt** 174,2 Mio. EUR, was einer Steigerung von 28,2% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 135,8 Mio. EUR entspricht. Die Verwaltungsgebühren profitierten von dem organischen Wachstum der Gesellschaft sowie der Integration von Rockspring zum 31. März 2018 und erhöhten sich um 19,7% auf 97,1 Mio. EUR. Die Transaktionsgebühren lagen mit 12,1 Mio. EUR unter dem Vorjahreswert (-30,7%) und die leistungsabhängigen Gebühren stiegen deutlich auf 64,9 Mio. EUR an (+75,2%).

Werden innerhalb der Gebühreneinnahmen die Erträge aus Beteiligungen separat ausgewiesen, ergibt sich folgendes Bild:

Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

03

| Mio. EUR | H1 2019 | H1 2018 | Veränderung |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Verwaltungsgebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) | 92,3 | 76,4 | 20,9% |
| Transaktionsgebühren | 12,1 | 17,5 | -30,7% |
| Leistungsabhängige Gebühren (ohne Erträge aus Beteiligungen) | 46,7 | 24,7 | 88,9% |
| Erlöse aus Management Services | 151,2 | 118,6 | 27,5% |
| Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Erträgen aus Beteiligungen) | 4,7 | 4,7 | 0,0% |
| Leistungsabhängiger Gesellschafterbeitrag (in Erträgen aus Beteiligungen) | 18,3 | 12,4 | 46,0% |
| Gebühreneinnahmen insgesamt | 174,2 | 135,8 | 28,2% |

Die **Verkaufserlöse aus Principal Investments** beliefen sich im 1. Halbjahr 2019 auf 25,1 Mio. EUR, was einer deutlichen Reduktion gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht (H1 2018: 38,7 Mio. EUR; -35,2%). Die Erlöse im Vorjahreszeitraum sind in erster Linie auf den gewinnbringenden Verkauf zweier unbebauter Grundstücke in Manchester (Plot 9 und 10 Manchester First Street) sowie die fortschreitende Privatisierung in Deutschland zurückzuführen. Die Reduzierung von Principal Investments steht im Einklang mit der strategischen Fokussierung auf Investment-Management-Dienstleistungen.

Die Position **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** steht in Zusammenhang mit den Mietnebenkosten und betrug im Berichtszeitraum 1,2 Mio. EUR (H1 2018: 0,4 Mio. EUR).

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete PATRIZIA **Mieterlöse** in Höhe von 1,1 Mio. EUR, nach 1,8 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2018. Der Rückgang um 38,3% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem strategischen Abbau eigener Mietobjekte (Principal Investments).

Sonstiges umfasst im Wesentlichen Transaktionskosten, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Im 1. Halbjahr 2019 erhöhte sich diese Position auf 1,3 Mio. EUR gegenüber 0,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Gesamtleistung

Die Gesamtleistung reflektiert die operative Leistung der PATRIZIA vollumfänglicher als die Umsatzerlöse. Weitere relevante Größen, wie zum Beispiel Bestandsveränderungen – die unter anderem in Bezug zu Verkaufserlösen aus Principal Investments gesetzt werden müssen – werden hierbei mit berücksichtigt. Im 1. Halbjahr 2019 konnte PATRIZIA die Gesamtleistung um 12,4% auf 165,7 Mio. EUR steigern, nach 147,4 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Herleitung Gesamtleistung

04

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 | Veränderung |
|---|----------------|----------------|--------------|
| Umsatzerlöse | 179.825 | 160.105 | 12,3% |
| Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 249 | 591 | -57,9% |
| Bestandsveränderungen | -20.422 | -21.703 | -5,9% |
| Sonstige betriebliche Erträge | 6.045 | 8.197 | -26,3% |
| Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen | 0 | 179 | -100,0% |
| Gesamtleistung | 165.696 | 147.369 | 12,4% |

Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Im 1. Halbjahr 2019 erlöste PATRIZIA 0,2 Mio. EUR aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, nach 0,6 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Bestandsveränderungen

Bestandsveränderungen entsprechen dem Buchwert verkaufter Principal Investments (-) und dem aktivierten Materialaufwand, der den Vorräten zugerechnet wird (+). Im 1. Halbjahr 2019 wurden Bestandsveränderungen in Höhe von -20,4 Mio. EUR verbucht, nach -21,7 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2018. Der leichte Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist auf das niedrigere Umsatzvolumen mit Principal Investments zurückzuführen. Buchwertabgänge der aus dem Vorratsvermögen veräußerten Immobilien minderten den Bestand um 20,8 Mio. EUR (H1 2018: -23,8 Mio. EUR). Bestandserhöhend wirkten sich Aktivierungen von 0,3 Mio. EUR aus (H1 2018: 2,1 Mio. EUR), die überwiegend Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen an Principal Investments zuzurechnen sind.

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge verringerten sich im 1. Halbjahr 2019 auf 6,0 Mio. EUR (H1 2018: 8,2 Mio. EUR) und enthalten im Wesentlichen Erträge aus entfallenen Verpflichtungen in Höhe von 4,7 Mio. EUR.

Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen

Diese Position resultiert aus der Entkonsolidierung von Objektgesellschaften, in welchen vorübergehend jene Objekte auf der eigenen Bilanz gehalten werden, die für die Platzierung in einem Publikumsfonds der PATRIZIA GrundInvest KVG vorgesehen sind.

EBITDA

Herleitung EBITDA

05

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 | Veränderung |
|--|---------------|---------------|--------------|
| Gesamtleistung | 165.696 | 147.369 | 12,4% |
| Materialaufwand | -1.492 | -6.930 | -78,5% |
| Aufwand für bezogene Leistungen | -7.952 | -6.952 | 14,4% |
| Personalaufwand | -62.941 | -56.921 | 10,6% |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -30.397 | -34.066 | -10,8% |
| Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten | -460 | -1.532 | -70,0% |
| Erträge aus Beteiligungen | 25.428 | 19.829 | 28,2% |
| Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen | 292 | 9.461 | -96,9% |
| EBITDAR | 88.173 | 70.258 | 25,5% |
| Reorganisationsaufwand | -6.512 | -1.243 | 423,9% |
| EBITDA | 81.661 | 69.015 | 18,3% |

Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen für Principal Investments, die in der Regel aktiviert werden und in Verbindung mit den Bestandsveränderungen gesehen werden müssen. Im Vergleich zur Vorjahresperiode verringerte sich der Materialaufwand um 78,5% von 6,9 Mio. EUR auf 1,5 Mio. EUR.

Aufwand für bezogene Leistungen

Der Aufwand für bezogene Leistungen umfasst insbesondere den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds, für die die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. Um eine verbesserte Darstellung der Ertragslage zu gewährleisten, werden seit 2018 in dieser Position zudem Transaktionskosten ausgewiesen, die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiterbelastet werden. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erhöhte sich der Aufwand für bezogene Leistungen um 14,4%, von 7,0 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2018 auf 8,0 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2019.

Die auf die Labelfonds entfallenden Managementeinnahmen stiegen im 1. Halbjahr 2019 um 27,7% auf 7,7 Mio. EUR, nach 6,0 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die entsprechenden Kosten erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 35,9% auf 6,1 Mio. EUR (H1 2018: 4,5 Mio. EUR).

Personalaufwand

Zum 30. Juni 2019 beschäftigte PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (FTE) umgerechnet 801 Mitarbeiter. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert von 893 FTE (30. Juni 2018) ist auf die effiziente Integration der übernommenen Gesellschaften TRIUVA, Rockspring und SPI zurückzuführen.

Personalaufwand

06

| Tsd. EUR | H 1 2019 | H1 2018 | Veränderung |
|---|---------------|---------------|--------------|
| Fixgehälter | 35.449 | 35.684 | -0,7% |
| Variable Gehälter | 16.224 | 11.839 | 37,0% |
| Sozialabgaben | 7.640 | 7.210 | 6,0% |
| Vertriebsprovisionen | 1.023 | 1.675 | -39,0% |
| Effekt langfristige variable Vergütung ¹ | 314 | -806 | -138,9% |
| Sonstige | 2.292 | 1.319 | 73,8% |
| Gesamt | 62.941 | 56.921 | 10,6% |

¹ Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses

Insgesamt sind die Personalaufwendungen im 1. Halbjahr 2019 – insbesondere durch die Erstkonsolidierung von Rockspring zum 31. März 2018 – um 10,6% auf 62,9 Mio. EUR gestiegen (H1 2018: 56,9 Mio. EUR). Angesichts der reduzierten Mitarbeiterzahl sanken die Fixgehälter um 0,7% von 35,7 Mio. EUR auf 35,4 Mio. EUR. Die variablen Gehälter erhöhten sich aufgrund des höheren Anteils an variabler Vergütung der Belegschaft von Rockspring dagegen auf 16,2 Mio. EUR (H1 2018: 11,8 Mio. EUR; +37,0%). Aufgrund reduzierter Verkaufsaktivitäten in der Einzelprivatisierung sanken die Vertriebsprovisionen von 1,7 Mio. EUR auf 1,0 Mio. EUR. Infolge der Kursentwicklung der Aktien der PATRIZIA AG verursachte die Bewertung der langfristigen variablen Vergütung im Berichtszeitraum einen Aufwand von 0,3 Mio. EUR, nach einem Ertrag von 0,8 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2018. Die Position Sonstiges enthält vor allem Sachbezüge.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich im 1. Halbjahr 2019 auf 30,4 Mio. EUR, nach 34,1 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die Zusammensetzung der Position wird nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

07

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 | Veränderung |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten | 10.553 | 8.467 | 24,6% |
| IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf | 5.909 | 6.134 | -3,7% |
| KfZ- und Reisekosten | 2.795 | 2.972 | -5,9% |
| Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten | 2.099 | 2.362 | -11,1% |
| Werbekosten | 1.974 | 2.235 | -11,7% |
| Personalbeschaffungs-, Bildungs- und Zeitarbeitskosten | 1.755 | 2.451 | -28,4% |
| Provisionen und sonstige Vertriebskosten | 1.323 | 1.056 | 25,2% |
| Sonstige Steuern | 1.188 | 1.000 | 18,8% |
| Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung | 1.010 | 5.253 | -80,8% |
| Freistellungen-/Erstattungen | 296 | 0 | 100,0% |
| Kosten für Management Services | 235 | 242 | -3,1% |
| Sonstige | 1.260 | 1.894 | -33,5% |
| Gesamt | 30.397 | 34.066 | -10,8% |

Die Position Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 10,6 Mio. EUR (H1 2018: 8,5 Mio. EUR) beinhaltet im Wesentlichen nicht-transaktionsbezogene Beratungskosten für diverse Projekte.

Die Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung sind insbesondere durch die Erstanwendung des IFRS16 im Vergleich zum Vorjahr gesunken.

Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen

PATRIZIA vereinnahmte im 1. Halbjahr 2019 Beteiligungserträge in Höhe von 25,4 Mio. EUR. Das entspricht einer Steigerung von 28,2% gegenüber dem Wert von 19,8 Mio. EUR im 1. Halbjahr 2018. Der Anstieg ist in der Hauptsache auf höhere leistungsabhängige Gebühren zurückzuführen. Für das Co-Investment Dawonia GmbH konnten hierbei leistungsabhängige Gebühren in Höhe von 24,6 Mio. EUR vereinnahmt werden (H1 2018: 18,7 Mio. EUR).

Das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen, welches insbesondere das Co-Investment WohnModul I SICAV-FIS beinhaltet, generierte 0,3 Mio. EUR (H1 2018: 9,5 Mio. EUR). Der Vorjahreswert wurde unter anderem durch eine Aufwertung, resultierend aus der Entwicklung des Eigenkapitals, positiv beeinflusst. Erträge aus Beteiligungen und das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen bilden die Kapitalerträge aus den Co-Investments ab sowie im Falle der Dawonia GmbH auch Verwaltungsgebühren und leistungsabhängige Gebühren.

Beteiligungsergebnis

08

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 | Veränderung |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Dawonia GmbH | 24.571 | 18.667 | 31,6% |
| Harald-Portfolio | 430 | 723 | -40,5% |
| Co-Investments in Großbritannien (Aviemore) | 414 | 333 | 24,4% |
| TRIUVA | 0 | 100 | -100,0% |
| Publikumsfondsgeschäft | 12 | 6 | 90,7% |
| Erträge aus Beteiligungen | 25.428 | 19.829 | 28,2% |
| Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen | 292 | 9.461 | -96,9% |
| Gesamt | 25.720 | 29.290 | -12,2% |

Reorganisationsaufwand

Der Reorganisationsaufwand beläuft sich nach dem 1. Halbjahr 2019 auf 6,5 Mio. EUR und enthält vor allem restliche Rückstellungszuführungen im Rahmen der Integration von TRIUVA und Rockspring (H1 2018: 1,2 Mio. EUR; +423,9%).

Periodenüberschuss

Im 1. Halbjahr 2019 erzielte PATRIZIA einen Periodenüberschuss in Höhe von 43,3 Mio. EUR und damit etwas weniger als im Vorjahreszeitraum (H1 2018: 50,2 Mio. EUR). Der Rückgang ist insbesondere durch signifikant erhöhte Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen – hier insbesondere die Abschreibung von Fondsverwalterverträgen – zurückzuführen. Diese Abschreibungen stehen insbesondere im Zusammenhang mit der Übernahme von TRIUVA und Rockspring.

Herleitung Periodenüberschuss

09

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 | Veränderung |
|---|---------------|---------------|---------------|
| EBITDA | 81.661 | 69.015 | 18,3% |
| Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen | -23.748 | -4.478 | 430,3% |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 57.914 | 64.537 | -10,3% |
| Finanzerträge | 863 | 733 | 17,8% |
| Finanzaufwendungen | -3.013 | -3.078 | -2,1% |
| Währungsergebnis | -122 | 1.262 | -109,7% |
| Finanzergebnis | -2.272 | -1.083 | 109,8% |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | 55.642 | 63.454 | -12,3% |
| Ertragsteuern | -12.308 | -13.282 | -7,3% |
| Periodenüberschuss | 43.334 | 50.172 | -13,6% |

Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen erhöhten sich im 1. Halbjahr 2019 auf 23,7 Mio. EUR (H1 2018: 4,5 Mio. EUR; +430,3%) und beinhalten insbesondere Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge in Höhe von 15,6 Mio. EUR (H1 2018: 1,8 Mio. EUR; +766,7%).

Finanzergebnis

Die Finanzerträge erhöhten sich im 1. Halbjahr 2019 auf 0,9 Mio. EUR, nach 0,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum (+17,8%). Den Finanzerträgen standen Finanzaufwendungen in Höhe von 3,0 Mio. EUR gegenüber (H1 2018: 3,1 Mio. EUR; -2,1%). Das Währungsergebnis belief sich auf 0,1 Mio. EUR (H1 2018: 1,3 Mio. EUR; -109,7%).

Ertragsteuern

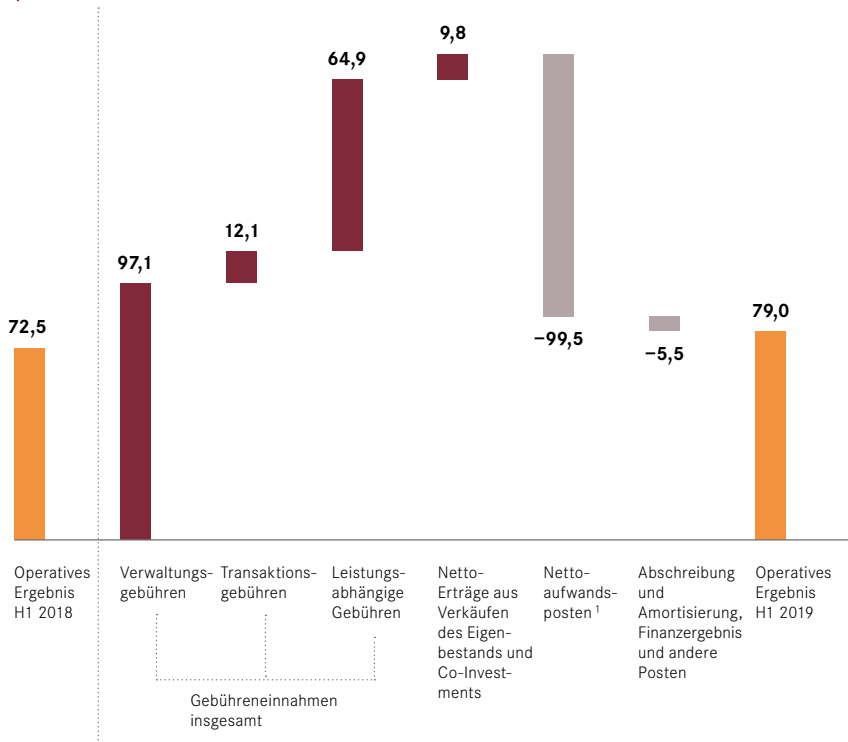
Im 1. Halbjahr 2019 betrug der Steueraufwand 12,3 Mio. EUR, nach 13,3 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum (-7,3%).

Detaillierte Herleitung wesentlicher Leistungsindikatoren

Die folgenden Erläuterungen führen die einzelnen Bestandteile des operativen Ergebnisses auf ihre jeweiligen Ausgangspositionen insbesondere innerhalb der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zurück.

Operatives Ergebnis – Zusammensetzung H1 2019 (Mio. EUR)

G10



¹ Unter anderem saldiert mit sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 6,0 Mio. EUR

Die **Verwaltungsgebühren** in Höhe von 97,1 Mio. EUR lassen sich überwiegend aus der Position „Erlöse aus Management Services“ ableiten, die 92,4 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 4,7 Mio. EUR, welcher in den „Erträgen aus Beteiligungen“ enthalten ist (siehe Seite 13).

Die **Transaktionsgebühren** in Höhe von 12,1 Mio. EUR sind ebenfalls in den „Erlösen aus Management Services“ enthalten, wie der Übersicht zu den Gebühreneinnahmen auf Seite 13 zu entnehmen ist.

Die **leistungsabhängigen Gebühren** in Höhe von 64,9 Mio. EUR lassen sich, ähnlich wie die Verwaltungsgebühren, teils aus den „Erlösen aus Management Services“ und teils aus den „Erträgen aus Beteiligungen“ ableiten. Im 1. Halbjahr 2019 war die Verteilung wie folgt: 46,7 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 13).

Die Summe dieser drei Arten von Gebühren ergibt die **Gebühreneinnahmen insgesamt** in Höhe von 174,2 Mio. EUR.

Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und aus Co-Investments in Höhe von 9,8 Mio. EUR setzen sich aus folgenden Positionen zusammen: „Verkaufserlöse aus Principal Investments“ von 25,1 Mio. EUR (Seite 12) ergänzt um „Bestandsveränderungen“ von -20,4 Mio. EUR (Seite 14) und „Materialaufwand“ in Höhe von -1,5 Mio. EUR (Seite 15); darüber hinaus „Mieterlöse“ von 1,1 Mio. EUR und „Umsatzerlöse aus Nebenkosten“ von 1,2 Mio. EUR (Seite 12) sowie „Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ von 0,2 Mio. EUR (Seite 14). Darüber hinaus werden „Realisierte Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (netto)“ in Höhe von 1,3 Mio. EUR mit einberechnet (Seite 11).

Das Co-Investment-Ergebnis trägt insgesamt 2,8 Mio. EUR bei und ergibt sich aus dem „Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen“ von 0,3 Mio. EUR (Seite 15) und den noch verbleibenden 2,5 Mio. EUR „Erträgen aus Beteiligungen“ (Seite 15).

Die **Nettoaufwandsposten** in Höhe von 99,5 Mio. EUR enthalten einerseits den „Personalaufwand“ in Höhe von 62,9 Mio. EUR (Seite 16) sowie folgende Sachkosten und weitere Ertragspositionen: „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ in Höhe von 30,4 Mio. EUR, „Aufwand für bezogene Leistungen“ in Höhe von 8,0 Mio. EUR (Seite 15) und „Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerte“ in Höhe von 0,5 Mio. EUR (Seite 15). Gegenläufige Ertragspositionen bestehen aus „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ in Höhe von 6,0 Mio. EUR (Seite 14), dem „Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen“ in Höhe von 0,0 Mio. EUR (Seite 14) und „Sonstigen Umsatzerlösen“ in Höhe von 1,3 Mio. EUR (Seite 12). Darüber hinaus wird der Anteil der Abschreibungen, der auf IFRS 16 entfällt und entsprechende Kosten der Gesellschaft darstellt, in Höhe von 5,1 Mio. EUR wieder hinzugerechnet (Seite 11).

Der Block **Abschreibung und Amortisierung**, Finanzierung und andere Posten in Höhe von –5,5 Mio. EUR besteht aus folgenden Positionen: „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen“ in Höhe von –3,0 Mio. EUR (Seite 11, exklusive Abschreibungen auf Fondsverwaltererträge von 15,6 Mio. EUR und den bereits vorher bei den Nettoaufwandsposten hinzugerechneten IFRS 16 Abschreibungen in Höhe von 5,1 Mio. EUR); darüber hinaus „Finanzerträge“ in Höhe von 0,8 Mio. EUR und „Finanzaufwendungen“ in Höhe von –3,0 Mio. EUR (Seite 11). Das „Währungsergebnis“ in Höhe von –0,1 Mio. EUR wird um den „Aufwand/Ertrag aus unrealisierter Währungsumrechnung“ (–0,2 Mio. EUR) angepasst und fließt folglich in Höhe von –0,3 Mio. EUR in die Berechnung mit ein (Seite 11). Der „Reorganisationsaufwand“ in Höhe von 6,5 Mio. EUR sowie „Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte“ (Fondsverwalterverträge) in Höhe von 15,6 Mio. EUR fließen ebenfalls in diese Position mit ein, werden jedoch direkt neutralisiert (alle Seite 11).

Vermögens- und Finanzlage des Patrizia Konzerns

PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

10

| Tsd. EUR | 30.06.2019 | 31.12.2018 | Veränderung |
|---|--------------|--------------|---------------|
| Bilanzsumme | 1.807.980 | 1.778.446 | 1,7% |
| Eigenkapital (exkl. nicht-kontrollierende Gesellschafter) | 1.200.969 | 1.143.106 | 14,7% |
| Eigenkapitalquote | 66,4% | 64,3% | 2,1 PP |
| Bankguthaben und Kassenbestand | 352.020 | 330.598 | 6,5% |
| + Termingelder | 165.000 | 208.000 | –20,7% |
| + Wertpapiere | 2.000 | 3.000 | –33,3% |
| – Schuldscheindarlehen | –300.000 | –300.000 | 0,0% |
| = Nettoliquidität (+)/ Nettoverschuldung (–) | 219.020 | 241.598 | –9,3% |
| Netto-Eigenkapitalquote¹ | 79,6% | 77,3% | 2,3 PP |

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

PP = Prozentpunkte

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme des Konzerns erhöhte sich im Vergleich zum Jahresende 2018 geringfügig um 29,5 Mio. EUR auf 1,8 Mrd. EUR.

Eigenkapital

Das Eigenkapital stieg im Berichtszeitraum um 14,7% von 1,1 Mrd. EUR auf 1,2 Mrd. EUR an. Die positive Veränderung der Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9 sowie der Konzernbilanzgewinn im 1. Halbjahr 2019 trugen insbesondere zur Steigerung des Eigenkapitals bei.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Vorräte

Das Immobilienvermögen (Principal Investments) der PATRIZIA ist im Berichtszeitraum um 28,5% gesunken, von 79,8 Mio. EUR zum 31. Dezember 2018 auf 57,1 Mio. EUR zum 30. Juni 2019.

| Tsd. EUR | 30.06.2019 | 31.12.2018 | Veränderung |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Vorräte | 51.683 | 71.534 | -27,8% |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 5.417 | 8.308 | -34,8% |
| Immobilienvermögen | 57.100 | 79.842 | -28,5% |

Davon sind 51,7 Mio. EUR (31.12.2018: 71,5 Mio. EUR) den **Vorräten** zuzurechnen. In dieser Position werden jene Immobilien ausgewiesen, die zum Verkauf im normalen Geschäftszyklus oder als späteres Fondsprodukt für private und (semi-)professionelle Investoren nur temporär auf der Bilanz gehalten werden. Darüber hinaus entfallen 5,4 Mio. EUR (31.12.2018: 8,3 Mio. EUR) auf **als Finanzinvestition gehaltene Immobilien**, die ursprünglich mit dem Ziel einer längerfristigen Haltedauer und zur Erzielung von Mieteinnahmen erworben wurden.

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

PATRIZIA Kapitalallokation zum 30. Juni 2019

12

| | Assets under Management Mio. EUR | Investment- kapital (fair value) Mio. EUR | Investmentkapital (Anschaffungs- kosten) Mio. EUR | Beteiligungen in % |
|--|-------------------------------------|--|--|-----------------------|
| Drittgeschäft | 35.004,3 | 0,0 | | |
| Co-Investments | 6.515,9 | 541,8 | 160,6 | |
| Wohnen | 5.504,3 | 513,4 | 140,0 | |
| Dawonia GmbH | 4.343,4 | 149,4 ¹ | 52,2 | 5,1 |
| Dawonia Ansprüche auf leistungsabhängige Gebühren | | 275,7 ¹ | 0,0 | 0,1 |
| WohnModul I SICAV-FIS | 1.160,9 | 66,6 | 66,6 | 10,1 |
| Harald | | 21,5 ¹ | 21,1 | 5,1 |
| Sonstige | | 0,1 | 0,1 | 0,0 |
| Gewerbe Deutschland | 1.009,3 | 26,3 | 18,6 | |
| Alliance | 198,7 | 5,3 ¹ | 5,2 | 5,1 |
| Seneca | 177,4 | 6,0 ¹ | 4,9 | 5,1 |
| PATROffice | 1,3 | 1,6 ¹ | 1,1 | 6,3 |
| sono west | 48,5 | 8,8 | 3,5 | 28,3 |
| TRIUVA/IVG Logistik | 310,3 | 3,8 ¹ | 3,2 | 2,1 |
| TRIUVA/IVG Gewerbe | 273,2 | 0,7 ¹ | 0,7 | 11,0 |
| Gewerbe Ausland | 2,3 | 2,0 | 1,9 | |
| Citruz Holdings LP (UK) | 2,3 | 0,6 ¹ | 0,5 | 10,0 |
| First Street Development LTD (UK) | | 1,4 | 1,4 | 10,0 |
| Principal Investments | 63,2 | 57,1 | | |
| Sonstige Bilanzpositionen | | 414,8 ² | | |
| Gebundenes Investmentkapital | 41.583,4 | 1.013,6 | | |
| Verfügbare Liquidität | | 487,3 | | |
| Gesamtes Investmentkapital | 41.583,4 | 1.501,0 | | |
| Davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen) | | 300,0 | | |
| Davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne Minderheiten) | | 1.201,0 | | |

1 Nach Abzug latenter Steuern aus der Bewertung nach IFRS 9

2 Inklusive Geschäfts- und Firmenwert und Fondsverwalterverträge

Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns stehen seit Jahresende 2018 unverändert bei 300,0 Mio. EUR und beziehen sich auf das in 2017 aufgenommene Schuldscheindarlehen. Dieses wird unter den langfristigen Schulden bilanziert und verteilt sich auf drei Tranchen von fünf, sieben und zehn Jahren. Die Verzinsung des Schuldscheindarlehens liegt im Durchschnitt bei 1,50% p.a. und ist zum Teil fest und zum Teil variabel vereinbart.

13

| Tsd. EUR | 30.06.2019 | 31.12.2018 | Veränderung |
|--------------------------------------|----------------|----------------|-------------|
| Langfristige Schuldscheindarlehen | 300.000 | 300.000 | 0,0% |
| Summe Finanzverbindlichkeiten | 300.000 | 300.000 | 0,0% |

Für ein detailliertes Fälligkeitsprofil der Finanzverbindlichkeiten wird auf Punkt 12 des Konzernzwischenanhangs verwiesen.

Liquidität

Zum 30. Juni 2019 besitzt PATRIZIA verfügbare liquide Mittel in Höhe von 487,3 Mio. EUR im Vergleich zu 506,9 Mio. EUR zum Jahresende 2018.

14

| Tsd. EUR | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---|----------------|----------------|
| Bankguthaben und Kassenbestand | 352.020 | 330.598 |
| Termingelder | 165.000 | 208.000 |
| Wertpapiere | 2.000 | 3.000 |
| Kurzfristige Liquidität | 519.020 | 541.598 |
| – Regulatorische Reserve KVGs | –25.222 | –26.158 |
| – Transaktionsbedingte Verbindlichkeiten | –6.400 | –8.466 |
| – Liquidität in Publikumsfondsgeschäft-Objektgesellschaften | –57 | –61 |
| = Verfügbare Liquidität | 487.340 | 506.886 |

Die kurzfristige Liquidität insgesamt beträgt 519,0 Mio. EUR (31.12.2018: 541,6 Mio. EUR). Der Rückgang seit Jahresanfang ist auf die Auszahlung der Dividende an die Aktionäre, sowie die Tilgung von Steuerverbindlichkeiten zurückzuführen. Über den Betrag von 519,0 Mio. EUR kann PATRIZIA aber nicht komplett frei verfügen. Insgesamt 167,0 Mio. EUR sind in Wertpapieren und Einlagen mit kurzfristiger Kündigungsfrist investiert. Durch den Erwerb von TRIUVA und Rockspring sind transaktionsbedingte Verbindlichkeiten entstanden, von denen zum Stichtag 6,4 Mio. EUR noch nicht fällig waren. Darüber hinaus müssen Zahlungsmittel von insgesamt 25,2 Mio. EUR aufgrund regulatorischer Anforderungen für die Kapitalverwaltungsgesellschaften und die

Publikumsfonds dauerhaft vorgehalten werden. Unmittelbar für PATRIZIA sind demzufolge liquide Mittel in Höhe von 487,3 Mio. EUR (31.12.2018: 506,9 Mio. EUR) frei verfügbar.

2 Entwicklung der Chancen und Risiken

Die PATRIZIA AG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sowohl Chancen als auch Risiken ausgesetzt. Im Konzern sind die notwendigen Maßnahmen ergriffen und Prozesse installiert worden, um negative Entwicklungen und Risiken rechtzeitig zu erkennen und ihnen entgegenwirken zu können. Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurden keine bedeutenden neuen Chancen oder Risiken für den Konzern identifiziert. Auch die Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schadensausmaße hat unterjährig zu keinen wesentlichen Änderungen der Bewertung von Chancen und Risiken geführt.

Die Aussagen des im Geschäftsbericht 2018 der PATRIZIA Immobilien AG (mittlerweile PATRIZIA AG) enthaltenen Risikoberichts gelten somit weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern wird daher auf die Seiten 63 bis 71 des Geschäftsberichts 2018 verwiesen. Dem Vorstand der PATRIZIA AG sind derzeit keine weiteren Risiken bekannt.

3 Prognosebericht

Bestätigung der Ergebnisprognose für das Jahr 2019

PATRIZIA bestätigt die im Geschäftsbericht 2018 der Gesellschaft unter Punkt 5.2 auf Seite 71 und 72 veröffentlichte Prognose für das Geschäftsjahr 2019, sowie die Annahmen zur Erzielung des operativen Ergebnisses.

Insbesondere geht PATRIZIA weiterhin von einem operativen Ergebnis zwischen 120,0 und 130,0 Mio. EUR sowie einem organischen Wachstum der Assets unter Management zwischen 3,0 und 4,0 Mrd. EUR im Geschäftsjahr 2019 aus.

Augsburg, den 6. August 2019



Wolfgang Egger
CEO



Karim Bohn
CFO



Anne Kavanagh
CIO



Klaus Schmitt
COO

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



KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

28

- 28 Bilanz
- 30 Gewinn- und Verlustrechnung
- 31 Gesamtergebnisrechnung
- 32 Kapitalflussrechnung
- 34 Eigenkapitalveränderungsrechnung

KONZERNZWISCHENANHANG

36

- 36 Allgemeine Angaben
- 36 Grundlagen der Konzernabschlusserstellung
- 37 Konsolidierungskreis
- 38 Geschäfts- und Firmenwert
- 39 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien
- 39 Beteiligungen an assoziierten Unternehmen
- 40 Vorräte
- 41 Wertpapiere, Bankguthaben und Kassenbestand
- 42 Eigenkapital
- 42 Eigene Aktien
- 42 Nicht-kontrollierende Gesellschafter
- 43 Finanzverbindlichkeiten
- 43 Langfristige Verbindlichkeiten
- 44 Umsatzerlöse
- 44 Sonstige betriebliche Erträge
- 45 Materialaufwand
- 45 Aufwand für bezogene Leistungen
- 46 Sonstige betriebliche Aufwendungen
- 47 Erträge aus Beteiligungen
- 47 Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen
- 48 Finanzergebnis
- 49 Ergebnis je Aktie
- 49 Segmentberichterstattung
- 59 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen
- 59 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag
- 59 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden
- 66 Auswirkungen der Erstanwendung von IFRS 16 Leasingverhältnisse
- 66 Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA AG

FINANZKALENDER UND KONTAKTE

67

Bilanz

zum 30. Juni 2019

Aktiva

15

| Tsd. EUR | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---|------------------|------------------|
| A. Langfristiges Vermögen | | |
| Geschäfts- und Firmenwert | 204.301 | 201.109 |
| Sonstige immaterielle Vermögenswerte | 150.939 | 166.562 |
| Software | 10.268 | 11.396 |
| Nutzungsrechte | 16.926 | 0 |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 5.417 | 8.308 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 5.754 | 5.890 |
| Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen | 71.887 | 76.141 |
| Beteiligungen | 543.857 | 499.241 |
| Langfristige Darlehen und sonstige Ausleihungen | 27.321 | 27.513 |
| Latente Steuern | 11.655 | 6.102 |
| Summe langfristiges Vermögen | 1.048.325 | 1.002.262 |
| B. Kurzfristiges Vermögen | | |
| Vorräte | 51.683 | 71.534 |
| Wertpapiere | 2.011 | 3.011 |
| Kurzfristige Steueransprüche | 20.520 | 15.585 |
| Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige Vermögenswerte | 333.421 | 355.456 |
| Bankguthaben und Kassenbestand | 352.020 | 330.598 |
| Summe kurzfristiges Vermögen | 759.655 | 776.184 |
| Bilanzsumme | 1.807.980 | 1.778.446 |

Passiva

16

| Tsd. EUR | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| A. Eigenkapital | | |
| Gezeichnetes Kapital | 91.060 | 91.060 |
| Kapitalrücklage | 155.222 | 155.222 |
| Gewinnrücklagen | | |
| Gesetzliche Rücklage | 505 | 505 |
| Währungsumrechnungsdifferenz | -11.407 | -15.605 |
| Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9 | 86.482 | 49.503 |
| Konzernbilanzgewinn | 879.106 | 862.421 |
| Nicht-kontrollierende Gesellschafter | 11.703 | 10.682 |
| Summe Eigenkapital | 1.212.671 | 1.153.788 |
| B. Schulden | | |
| LANGFRISTIGE SCHULDEN | | |
| Latente Steuerschulden | 116.416 | 110.387 |
| Pensionsverpflichtungen | 21.623 | 21.724 |
| Schuldscheindarlehen | 300.000 | 300.000 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 16.005 | 16.836 |
| Leasingverbindlichkeiten | 8.987 | 0 |
| Summe langfristige Schulden | 463.031 | 448.947 |
| KURZFRISTIGE SCHULDEN | | |
| Sonstige Rückstellungen | 15.948 | 23.530 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 68.332 | 99.963 |
| Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten | 8.031 | 0 |
| Steuerschulden | 39.967 | 52.218 |
| Summe kurzfristige Schulden | 132.278 | 175.711 |
| Bilanzsumme | 1.807.980 | 1.778.446 |

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

17

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Umsatzerlöse | 179.825 | 160.105 |
| Erträge aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 249 | 591 |
| Bestandsveränderungen | -20.422 | -21.703 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 6.045 | 8.197 |
| Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen | 0 | 179 |
| Gesamtleistung | 165.696 | 147.369 |
| Materialaufwand | -1.492 | -6.930 |
| Aufwand für bezogene Leistungen | -7.952 | -6.952 |
| Personalaufwand | -62.941 | -56.921 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -30.397 | -34.066 |
| Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten | -460 | -1.532 |
| Erträge aus Beteiligungen | 25.428 | 19.829 |
| Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen | 292 | 9.461 |
| EBITDAR | 88.173 | 70.258 |
| Reorganisationsaufwand | -6.512 | -1.243 |
| EBITDA | 81.661 | 69.015 |
| Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen | -23.748 | -4.478 |
| Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) | 57.914 | 64.537 |
| Finanzerträge | 863 | 733 |
| Finanzaufwendungen | -3.013 | -3.078 |
| Währungsergebnis | -122 | 1.262 |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | 55.642 | 63.454 |
| Ertragsteuern | -12.308 | -13.282 |
| Periodenüberschuss | 43.334 | 50.172 |
| Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert) in EUR | 0,46 | 0,53 |
| Vom Periodenüberschuss entfallen auf: | | |
| Gesellschafter des Mutterunternehmens | 42.317 | 47.772 |
| Nicht-kontrollierende Gesellschafter | 1.016 | 2.400 |
| | 43.334 | 50.172 |

Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

18

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 |
|--|---------------|---------------|
| Periodenüberschuss | 43.334 | 50.172 |
| Posten des sonstigen Ergebnisses mit Umgliederung in das Periodenergebnis | | |
| Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten | 4.199 | -331 |
| Posten des sonstigen Ergebnisses ohne Umgliederung in das Periodenergebnis | | |
| Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9) | 36.979 | 203 |
| Sonstiges Ergebnis | 41.178 | -128 |
| Gesamtergebnis der Berichtsperiode | 84.512 | 50.044 |
| Vom Gesamtergebnis entfallen auf: | | |
| Gesellschafter des Mutterunternehmens | 83.495 | 47.644 |
| Nicht-kontrollierende Gesellschafter | 1.016 | 2.400 |
| | 84.512 | 50.044 |

Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

19

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 |
|---|--------------|----------------|
| Periodenüberschuss | 43.334 | 50.172 |
| Erfolgswirksam erfasste Ertragssteuern | 12.308 | 13.282 |
| Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen | 3.013 | 3.078 |
| Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge | -863 | -733 |
| Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse | -153 | 0 |
| Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen | 11 | 0 |
| Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von Finanzanlagen | -5 | 68 |
| Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen | 23.748 | 4.478 |
| Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | -249 | -591 |
| Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen | 0 | -179 |
| Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte | 17.065 | -11.482 |
| Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind | -20.922 | -40.590 |
| Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -48.759 | -26.373 |
| Gezahlte Zinsen | -4.396 | -5.291 |
| Erhaltene Zinsen | 512 | 603 |
| Ertragsteuerzahlungen | -22.169 | -3.444 |
| Mittelzu-/abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 2.475 | -17.003 |
| Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen | -1.778 | -1.541 |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 3.139 | 10.202 |
| Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | 0 | -49 |
| Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen | 0 | 1.000 |

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen | 44.005 | 37.500 |
| Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen | -1.459 | -2.032 |
| Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von Beteiligungen | 0 | 1.256 |
| Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen | 305 | 984 |
| Auszahlungen für Investitionen in at-equity bilanzierte Beteiligungen | 0 | -171 |
| Einzahlung aus Ausschüttungen von at-equity bilanzierten Beteiligungen | 4.545 | 0 |
| Einzahlungen aus der Eigenkapitalrückführung von at-equity bilanzierten Beteiligungen | 0 | 16.766 |
| Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen | 221 | 0 |
| Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen | -30 | -1.298 |
| Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten | 0 | -480 |
| Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten | 0 | -50.673 |
| Mittelzufluss aus der Investitions-/ Desinvestitionstätigkeit | 48.948 | 11.464 |
| Darlehensaufnahmen | 0 | 71.491 |
| Darlehensstilgungen | 0 | -22.000 |
| Tilgungen Leasingverbindlichkeiten | -4.998 | 0 |
| Auszahlungen an nicht-kontrollierende Gesellschafter | -213 | -12.348 |
| Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre | -24.576 | 0 |
| Mittelab-/zufluss aus der Finanzierungstätigkeit | -29.787 | 37.143 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds | 21.636 | 31.605 |
| Finanzmittelfonds zum 01.01. | 330.598 | 382.675 |
| Auswirkung von Wechselkursänderungen auf den Finanzmittelfonds | -214 | 0 |
| Finanzmittelfonds zum 30.06. | 352.020 | 414.280 |

Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2019

| Tsd. EUR | Gezeichnetes Kapital | Kapitalrücklage | Gewinnrück- lagen (gesetzl. Rücklagen) |
|---|-------------------------|-----------------|---|
| Stand 01.01.2018 | 89.555 | 129.545 | 505 |
| Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragsteuern | 0 | 0 | 0 |
| Aktienverkauf | 1.408 | 24.249 | 0 |
| Im Zuge der Einbeziehung neuer Gesellschaften entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter | 0 | 0 | 0 |
| Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter | 0 | 0 | 0 |
| Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter | 0 | 0 | 0 |
| Umgliederung Garantiedividende | 0 | 0 | 0 |
| Veränderungen im Zuge der Neubewertung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente | 0 | 0 | 0 |
| Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar | 0 | 0 | 0 |
| Dividendenausschüttungen an Aktionäre gegen Ausgabe von eigenen Aktien | 96 | 1.428 | 0 |
| Periodenergebnis | 0 | 0 | 0 |
| Stand 31.12.2018 | 91.060 | 155.222 | 505 |
| Stand 01.01.2019 | 91.060 | 155.222 | 505 |
| Direkt im Eigenkapital erfasster Nettobetrag, ggf. abzgl. Ertragssteuern | 0 | 0 | 0 |
| Veränderungen im Zuge der Neubewertung gemäß IFRS 9 Finanzinstrumente | 0 | 0 | 0 |
| Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar | 0 | 0 | 0 |
| Erwerb von Anteilen nicht-kontrollierender Gesellschafter | 0 | 0 | 0 |
| Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-kontrollierende Gesellschafter | 0 | 0 | 0 |
| Periodenergebnis | 0 | 0 | 0 |
| Stand 30.06.2019 | 91.060 | 155.222 | 505 |

| Währungs- umrechnungs- differenz | Neubewertungs- rücklage gemäß IFRS 9 | Konzernbilanz- gewinn | Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunter- nehmens | Eigenkapital nicht- kontrollierender Gesellschafter | Summe |
|--|--|--------------------------|---|--|------------------|
| -11.586 | 0 | 843.994 | 1.052.012 | 1.691 | 1.053.704 |
| -4.019 | 0 | 0 | -4.019 | 0 | -4.019 |
| 0 | 0 | 0 | 25.658 | 0 | 25.658 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 15.437 | 15.437 |
| 0 | 0 | -10.512 | -10.512 | -5.600 | -16.112 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | -2.819 | -2.819 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | -4.500 | -4.500 |
| 0 | 49.503 | 0 | 49.503 | 17 | 49.520 |
| 0 | 0 | -21.197 | -21.197 | 0 | -21.197 |
| 0 | 0 | -1.524 | 0 | 0 | 0 |
| 0 | 0 | 51.660 | 51.660 | 6.456 | 58.116 |
| -15.605 | 49.503 | 862.421 | 1.143.105 | 10.682 | 1.153.788 |
| -15.605 | 49.503 | 862.421 | 1.143.105 | 10.682 | 1.153.788 |
| 4.199 | 0 | -736 | 3.464 | -103 | 3.361 |
| 0 | 36.979 | 0 | 36.979 | 0 | 36.978 |
| 0 | 0 | -24.576 | -24.576 | 0 | -24.576 |
| 0 | 0 | -321 | -321 | 321 | 0 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | -213 | -213 |
| 0 | 0 | 42.317 | 42.317 | 1.016 | 43.334 |
| -11.407 | 86.482 | 879.106 | 1.200.969 | 11.703 | 1.212.671 |

Konzernzwischenanhang

zum 30. Juni 2019 (1. Halbjahr 2019)

1 Allgemeine Angaben

Die PATRIZIA AG (nachfolgend als PATRIZIA oder Konzern genannt) ist eine börsennotierte deutsche Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg (Amtsgericht Augsburg, HRB 19478). Die PATRIZIA ist globaler Partner für pan-europäische Immobilien-Investments und eines der führenden unabhängigen Immobilien-Investmenthäuser in Europa. Rund 800 Mitarbeiter (FTE) sind für ihre Kunden in mehr als 15 europäischen Immobilienmärkten präsent. Darüber hinaus ist die Gesellschaft mit Repräsentanzen in New York, Hongkong, Seoul, Melbourne und ab 2019 auch in Tokio vertreten. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset- und Portfoliomanagement über die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobilienklassen bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. Die Wünsche und Anforderungen der Kunden können so umfassend und kundenspezifisch bedient werden. Zum Kundenkreis zählen institutionelle, (semi-) professionelle wie etwa Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, USA und Asien und private Investoren. PATRIZIA entwickelt für ihre Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen.

2 Grundlagen der Konzernabschlussstellung

Der Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA AG über das 1. Halbjahr 2019 (1. Januar bis 30. Juni 2019) wurde gemäß § 37 Abs. 3 WpHG i. V. m. § 37w Abs. 2 WpHG in Übereinstimmung mit den IFRS-Richtlinien sowie unter Beachtung der nach § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewandt, die von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Der vorliegende ungeprüfte Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2019 enthält aus Sicht der Unternehmensleitung alle erforderlichen Angaben, um ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild des Geschäftsverlaufs und der Ertragslage im Berichtszeitraum darzustellen. Die im 1. Halbjahr 2019 erzielten Ergebnisse können nicht notwendigerweise als Indikator für zukünftige Ergebnisse oder ein zu erwartendes Gesamtergebnis des Geschäftsjahres 2019 gewertet werden.

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

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss ist nach den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt, wie sie für den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2018 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2018 im PATRIZIA Geschäftsbericht 2018 entnommen werden. Ergänzend wird der ab 2019 erstmals anzuwendende Standard IFRS 16 wie im Geschäftsbericht 2018 bzw. unter Punkt 27 erläutert.

Dieser Zwischenabschluss ist in Euro aufgestellt. Die Beträge inklusive der Vorjahreszahlen sind in Tausend Euro (Tsd. EUR) angegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Verwendung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben aufgrund kaufmännischer Rundung Differenzen auftreten können.

3 Konsolidierungskreis

In den Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA AG sind sämtliche Tochterunternehmen einbezogen. Zum Kreis der Tochterunternehmen gehören alle Unternehmen, die durch die PATRIZIA AG beherrscht werden. Der Konsolidierungskreis umfasst neben der Muttergesellschaft 113 Tochterunternehmen. Sie sind in den Konzernzwischenabschluss nach den Regeln der Vollkonsolidierung einbezogen.

Darüber hinaus werden drei Beteiligungen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet. Es handelt sich dabei um eine Limited Liability Partnership (LLP), eine Personengesellschaft nach britischem Recht – um eine deutsche Aktiengesellschaft und um eine SICAV, einer Aktiengesellschaft mit variablem Eigenkapital nach luxemburgischem Recht. An der SICAV hat PATRIZIA zwar einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsführung, es liegt aber keine Beherrschung vor, da diese beim mehrheitlich am Vermögen der SICAV beteiligten Investor liegt.

Des Weiteren werden an einer Projektentwicklungsgesellschaft (in Form einer GmbH & Co. KG) 28,3% des Kommanditkapitals und an der dazu gehörenden Komplementär-GmbH 30% gehalten. Ein maßgeblicher Einfluss besteht nicht, da aufgrund gesellschaftsvertraglicher Regelungen die Geschäftsführung weder ausgeübt noch maßgeblich beeinflusst werden kann und kein Organbesetzungsrecht besteht.

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

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

Konzernunternehmen

22

| | |
|-----------------------------|------------|
| Stand zum 01.01.2019 | 113 |
| Gründungen | 1 |
| Entkonsolidierungen | -1 |
| Stand zum 30.06.2019 | 113 |

Im Berichtszeitraum wurden keine wesentlichen Unternehmenserwerbe und -verkäufe getätigt.

4 Geschäfts- und Firmenwert

Im PATRIZIA Konzern ist ein Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 204.301 Tsd. EUR zum 30. Juni 2019 (31.12.2018: 201.109 Tsd. EUR) bilanziert. Dieser wird in künftigen steuerlichen Perioden nicht abzugsfähig sein und daher im Rahmen der Ermittlung der latenten Steuern als permanente Differenz behandelt. Der Geschäfts- und Firmenwert zum 30. Juni 2019 ist auf die folgenden Zahlungsmittel generierenden Einheiten zugeordnet worden:

- PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH: 610 Tsd. EUR (31.12.2018: 610 Tsd. EUR)
- PATRIZIA Multi Managers: 6.759 Tsd. EUR (31.12.2018: 6.756 Tsd. EUR)
- TRIUVA: 132.942 Tsd. EUR (31.12.2018: 132.942 Tsd. EUR). Der Geschäfts- und Firmenwert resultiert aus dem Erwerb der PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH im Geschäftsjahr 2018, welcher im Rahmen der Zuordnung auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten mit 128.175 Tsd. EUR auf die CGU-TRIUVA und mit 4.767 Tsd. EUR auf die GCU-PATRIZIA Real Estate Investment Management S.à.r.l. verteilt wurde
- Rockspring: 63.990 Tsd. EUR (31.12.2018: 60.801 Tsd. EUR). Der Geschäfts- und Firmenwert resultiert aus dem Erwerb von PATRIZIA PROPERTY HOLDINGS LIMITED im Geschäftsjahr 2018. Bei der Umrechnung des Geschäfts- und Firmenwerts in die Berichtswährung gemäß IAS 21 i. V. m. IFRS 3 ergab sich eine Werterhöhung zum 30. Juni 2019 um +3.189 Tsd. EUR.

Im Rahmen eines Werthaltigkeitstest gemäß IAS 36 werden diese Werte einmal jährlich durch den Konzern geprüft. Bis zum 30. Juni 2019 gab es keine Ereignisse, welche einen Werthaltigkeitstest und einen daraus resultierenden Wertminderungsbedarf begründen.

5 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Nach erstmaligem Ansatz werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Änderungen werden erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2018 des PATRIZIA Geschäftsberichts 2018 entnommen werden.

6 Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Die Position „Beteiligungen an assoziierten Unternehmen“ beinhaltet die 10,1%ige Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS mit Sitz in Luxemburg, die 50%ige Beteiligung an der Ask PATRIZIA (GQ) LLP in Manchester sowie die 25,01%ige Beteiligung an der EVANA AG mit Sitz in Saarbrücken.

Die PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS, Ask PATRIZIA (GQ) LLP und die EVANA AG sind in den Konzernabschluss der PATRIZIA AG nach der Equity-Methode einbezogen.

Strategie der **PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS** ist der Ankauf von Projektentwicklungen und Revitalisierungsbeständen. Als Exitstrategie ist der Blockverkauf genauso vorgesehen wie die Einzelprivatisierung.

Im Rahmen ihrer Beteiligung an der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS unterliegt die PATRIZIA den üblichen immobilienpezifischen Risiken wie der Marktentwicklung bei Wohnungsprivatisierungen und Projektentwicklungen, aber auch Zinsniveauschwankungen.

Der dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Gewinn der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS beträgt im Berichtszeitraum 292 Tsd. EUR (H1 2018: 9.461 Tsd. EUR). Das positive Bewertungsergebnis aus dem Vorjahreszeitraum resultiert im Wesentlichen aus dem Abverkauf der Projektentwicklungen im Geschäftsjahr 2017 mit Nutzen- und Lastenwechsel in 2018.

In der Berichtsperiode hat eine Ausschüttung aus der PATRIZIA WohnModul I SICAV-FIS an die PATRIZIA AG in Höhe von insgesamt 4.545 Tsd. EUR stattgefunden. Diese Ausschüttung wurde erfolgsneutral gegen die Beteiligung an assoziierten Unternehmen erfasst.

Bei der **EVANA AG** handelt es sich um einen Anbieter von Datenmanagement-Services und Künstlicher Intelligenz in der Immobilienbranche. Die Strategie der EVANA AG ist die Entwicklung von selbstlernenden Algorithmen zur Verarbeitung und Evaluation großer Datenvolumen.

Im Rahmen ihrer Beteiligung an der EVANA AG unterliegt die PATRIZIA dem Risiko der verzögerten Markteinführung des Produktes.

Bei der **Ask PATRIZIA (GQ) LLP** handelt es sich um ein Joint Venture für eine Immobilien – Projektentwicklung in Newcastle/Gateshead im Norden Englands. Aus Wesentlichkeitsgründen wird auf zusätzliche Angaben verzichtet.

Im Berichtszeitraum wurde aus Gründen der Wesentlichkeit auf eine jeweilige Bewertung des dem PATRIZIA Konzern zustehende Anteil am Ergebnis der EVANA AG und der Ask PATRIZIA (GQ) LLP verzichtet.

7 Vorräte

In der Position Vorräte werden Immobilien ausgewiesen, die zum Zwecke der Veräußerung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder für die Entwicklung und den Weiterverkauf erworben wurden. Die Entwicklung umfasst auch reine Modernisierungs- und Renovierungstätigkeiten. Die Einschätzung und Qualifizierung als Vorrat wird bereits im Rahmen der Ankaufsentscheidung vorgenommen und bilanziell zum Zugangszeitpunkt entsprechend umgesetzt.

PATRIZIA hat den betrieblichen Geschäftszyklus von drei Jahren definiert, da in diesem Zeitraum erfahrungsgemäß ein Großteil der zur Veräußerung anstehenden Einheiten verkauft wird. Gleichwohl besteht die unmittelbare Verkaufsabsicht für Vorräte auch weiter, wenn deren Realisierung nicht innerhalb von drei Jahren erfolgt (z. B. aufgrund nicht vorhersehbarer/ vorhergesehener Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen).

Die Bewertung der Vorräte erfolgt mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Ist der Nettoveräußerungspreis niedriger, wird dieser angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Erwerbs- und Bereitstellungskosten, d. h. insbesondere Anschaffungskosten für Immobilien sowie Anschaffungsnebenkosten (Notargebühren etc.). Die Herstellungskosten umfassen die dem Immobilienentwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten, d. h. insbeson-

dere Renovierungskosten. Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswerts aktiviert. Fremdkapitalkosten, die nicht direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, werden in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind. Der Nettoveräußerungspreis entspricht dem im normalen Geschäftsgang voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlös abzüglich noch anfallender Renovierungs- bzw. Modernisierungs- und Vertriebskosten.

Der Rückgang der Vorräte in Höhe von 19.851 Tsd. EUR resultiert vor allem aus dem Verkauf Plot 8 Manchester sowie weiteren Immobilienverkäufen (vornehmlich in Deutschland).

8 Wertpapiere, Bankguthaben und Kassenbestand

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

Im Zuge des aktiven Liquiditätsmanagements wurden liquide Mittel in kurzfristige, geldmarktnahe Finanzanlagen investiert. Ein Betrag in Höhe von 2.000 Tsd. EUR wurde in kurzfristige Wertpapiere angelegt. Diese werden in der Bilanz separat ausgewiesen. Weitere 165.000 Tsd. EUR wurden in kurzfristige Termingelder mit einer Laufzeit von mehr als 90 Tagen angelegt. Der Ausweis dieser Termingelder erfolgt in der Bilanz unter den kurzfristigen Forderungen und sonstigen kurzfristigen Vermögenswerten.

Verfügbare Liquidität

23

| Tsd. EUR | 30.06.2019 | 31.12.2018 |
|--|----------------|----------------|
| Bankguthaben und Kassenbestand | 352.020 | 330.598 |
| Termingelder | 165.000 | 208.000 |
| Wertpapiere | 2.000 | 3.000 |
| Kurzfristige Liquidität | 519.020 | 541.598 |
| – Regulatorische Reserve KVGs | –25.222 | –26.185 |
| – Transaktionsbedingte Verbindlichkeiten TRIUVA | –6.400 | –8.466 |
| – Liquidität in Privatkundenfondsgeschäft- Objektgesellschaften | –57 | –61 |
| = Verfügbare Liquidität | 487.340 | 506.886 |

9 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 91.059.631 EUR (31.12.2018: 91.059.631 EUR) und ist in 91.059.631 (31.12.2018: 91.059.631) auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

Aus dem Konzernbilanzgewinn wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 22. Mai 2019 eine Dividendenausschüttung in Höhe von insgesamt 24.576 Tsd. EUR beschlossen. Dies entspricht einer Dividende in Höhe von 0,27 EUR je dividendenberechtigter Aktien. Die Dividende wurde am 27. Mai 2019 ausbezahlt.

Die Entwicklung des Eigenkapitals ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

10 Eigene Aktien

In der Berichtsperiode betragen die Anzahl der eigenen Aktien und deren Gesamtwert zur Vergleichsperiode unverändert 1.291.845 Stück bzw. 21.678.892 EUR.

11 Nicht-kontrollierende Gesellschafter

Zum 30. Juni 2019 bestanden Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter in Höhe von 11.703 Tsd. EUR (31.12.2018: 10.682 Tsd. EUR).

In der Berichtsperiode wurde den nicht-kontrollierenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von 1.016 Tsd. EUR (H1 2018: 2.400 Tsd. EUR) zugewiesen.

Im Rahmen von konzerninternen Umstrukturierungen hat die PATRIZIA Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter in Höhe von 321 Tsd. EUR erworben.

Bis zum 30. Juni 2019 sind Ergebnisanteile durch nicht-kontrollierende Gesellschafter in Höhe von 213 Tsd. EUR entnommen worden. Es handelt sich hierbei um Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter, mit denen zum Teil auch Beschäftigungsverhältnisse bestehen.

12 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten weisen folgendes Fälligkeitsprofil auf:

30.06.2019

24

| Tsd. EUR | 2019 | 2022 | 2024 | 2027 | Gesamt |
|--------------------------------|----------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Schuldscheindarlehen | 0 | 91.500 | 124.000 | 84.500 | 300.000 |
| Summe | | | | | |
| Finanzverbindlichkeiten | 0 | 91.500 | 124.000 | 84.500 | 300.000 |

31.12.2018

25

| Tsd. EUR | 2019 | 2022 | 2024 | 2027 | Gesamt |
|--------------------------------|----------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Schuldscheindarlehen | 0 | 91.500 | 124.000 | 84.500 | 300.000 |
| Summe | | | | | |
| Finanzverbindlichkeiten | 0 | 91.500 | 124.000 | 84.500 | 300.000 |

Das in 2018 aufgenommene Schuldscheindarlehen in Höhe von 300.000 Tsd. EUR verteilt sich auf drei Tranchen mit den Laufzeiten von fünf, sieben und zehn Jahren. Dieses Schuldscheindarlehen wird unter den langfristigen Schulden bilanziert.

13 Langfristige Verbindlichkeiten

Die langfristigen Verbindlichkeiten in Höhe von 16.005 Tsd. EUR (31.12.2018: 16.836 Tsd. EUR) bestehen im Wesentlichen aus der langfristigen Komponente des Führungskräftebeteiligungsmodells, das unter Punkt 9.1 im PATRIZIA Geschäftsbericht 2018 näher beschrieben wird, sowie aus der Garantiedividende TRIUVA.

14 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Umsatzerlöse

26

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 | Veränderung |
|--|----------------|----------------|--------------|
| Erlöse aus Management Services | 151.212 | 118.631 | 27,5% |
| Verkaufserlöse aus Principal Investments | 25.060 | 38.666 | -35,2% |
| Umsatzerlöse aus Nebenkosten | 1.197 | 379 | 215,8% |
| Mieterlöse | 1.091 | 1.770 | -38,3% |
| Sonstige | 1.264 | 659 | 91,8% |
| Umsatzerlöse | 179.825 | 160.105 | 12,3% |

Die Erlöse aus Management Services beinhalten Erlöse aus Asset- und Fund-Management, transaktionsbezogene Provisionserlöse sowie leistungsabhängige Gebühren und Verwalterhonorare. Die positive Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der verwalteten Assets unter Management und dem vollen Einbezug der Akquisition von Rockspring, da sich diese in 2019 sechs Monate und in 2018 vergleichsweise nur drei Monate gewinnerhöhend auswirkt.

15 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge betreffen im Wesentlichen:

Sonstige betriebliche Erträge

27

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 | Veränderung |
|--|--------------|--------------|---------------|
| Erträge aus entfallenen Verpflichtungen | 4.703 | 6.586 | -28,6% |
| Erträge aus Sachbezügen | 771 | 399 | 93,2% |
| Erträge aus Erstattung von Rechtsanwaltsgebühren, Gerichtskosten und Transaktionskosten und Schadensersatzleistungen | 62 | 6 | 1.015,0% |
| Versicherungsentschädigungen | 13 | 12 | 16,3% |
| Erlöse aus Verkäufen Finanzanlagen | 5 | 0 | 0,0% |
| Übrige | 490 | 1.194 | -59,0% |
| Gesamt | 6.045 | 8.197 | -26,3% |

Die Erträge aus entfallenen Verpflichtungen ergeben sich im Wesentlichen aus der endgültigen Abrechnung von Tantiemen und der Auflösung von Verbindlichkeiten für bestellte, nicht abgegrufene Lieferungen und Leistungen.

16 Materialaufwand

Der Materialaufwand enthält die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung angefallenen direkten Kosten und setzt sich wie folgt zusammen:

Materialaufwand

28

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 | Veränderung |
|-----------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Nebenkosten | 1.268 | 1.170 | 8,4% |
| Renovierungs- und Baukosten | 183 | 5.586 | -96,7% |
| Instandhaltungskosten | 42 | 174 | -76,1% |
| Gesamt | 1.492 | 6.930 | -78,5% |

17 Aufwand für bezogene Leistungen

Die Position Aufwand für bezogene Leistungen in Höhe von 7.952 Tsd. EUR (H1 2018: 6.952 Tsd. EUR) umfasst im Wesentlichen den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für Labelfonds, für die die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (vormals: PATRIZIA Gewerbelinvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH) als Service-KVG tätig ist sowie Transaktionskosten in Höhe von 727 Tsd. EUR (H1 2018: 604 Tsd. EUR), die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiterbelastet werden können.

18 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

29

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 | Veränderung |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten | 10.553 | 8.467 | 24,6% |
| IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf | 5.909 | 6.134 | -3,7% |
| KfZ- und Reisekosten | 2.795 | 2.972 | -5,9% |
| Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten | 2.099 | 2.362 | -11,1% |
| Werbekosten | 1.974 | 2.235 | -11,7% |
| Personalbeschaffungs-, Bildungs- und Zeitarbeitskosten | 1.755 | 2.451 | -28,4% |
| Provisionen und sonstige Vertriebskosten | 1.323 | 1.056 | 25,2% |
| Sonstige Steuern | 1.188 | 1.000 | 18,8% |
| Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung | 1.010 | 5.253 | -80,8% |
| Freistellungen-/Erstattungen | 296 | 0 | 100,0% |
| Kosten für Management Services | 235 | 242 | -3,1% |
| Sonstige | 1.260 | 1.894 | -33,5% |
| Gesamt | 30.397 | 34.066 | -10,8% |

Die Zeile Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten in Höhe von 10.553 Tsd. EUR (H1 2018: 8.467 Tsd. EUR) beinhaltet im Wesentlichen nicht-transaktionsbezogene Beratungskosten für diverse Projekte. In der Berichtsperiode gab es keine Transaktionskosten im Zusammenhang mit Unternehmenserwerben (H1 2018: 1.923 Tsd. EUR). Der Rückgang der Position Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung ist auf die Erstanwendung des IFRS 16 seit dem 1. Januar 2019 zurückzuführen. Gemäß IFRS 16 werden die Mietverträge im Wesentlichen als Nutzungsrechte klassifiziert und aktiviert. Als Folge wird ein wesentlicher Teil des Ergebniseffektes in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht mehr unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, sondern unter den Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen ausgewiesen (siehe auch Punkt 27 Auswirkungen der Erstanwendung von IFRS 16 Leasingverhältnissen).

19 Erträge aus Beteiligungen

Die Beteiligungserträge des Berichtszeitraums in Höhe von 25.428 Tsd. EUR (H1 2018: 19.829 Tsd. EUR) stammen aus den Beteiligungen Dawonia GmbH (vormals: GBW GmbH), Harald-Portfolio und Aviemore Bidco 1 Sàrl (H1 2018: Dawonia GmbH, Harald-Portfolio, Citruz Holdings LP und TRIUVA) sowie aus dem Publikumsfondsgeschäft.

Die Erträge aus Beteiligungen setzen sich wie folgt zusammen:

Erträge aus Beteiligungen

30

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 | Veränderung |
|--|---------------|---------------|--------------|
| Erfolgsabhängige Gesellschaftervergütung | 18.254 | 12.350 | 47,8% |
| Als Gesellschafterbeitrag erbrachte Leistungen | 4.706 | 4.706 | 0,0% |
| Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital | 2.468 | 2.773 | -11,0% |
| Gesamt | 25.428 | 19.829 | 28,2% |

20 Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen

Die Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen untergliedern sich folgendermaßen:

Abschreibungen

31

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 | Veränderung |
|--|----------------|---------------|---------------|
| Abschreibung Fondsverwalterverträge und Lizenzen | -15.626 | -1.806 | 765,1% |
| Abschreibung Nutzungsrechte | -5.091 | 0 | 0,0% |
| Abschreibung auf Software und BGA und andere | -3.031 | -2.671 | 13,5% |
| Abschreibung auf Firmenwert | 0 | -9 | -100,0% |
| Gesamt | -23.748 | -4.486 | 429,4% |

Der Anstieg der Abschreibungen resultiert vor allem aus den erworbenen Fondsverwalterverträgen im Zuge der Akquisitionen von TRIUVA und Rockspring und der Erstanwendung des IFRS 16 seit dem 1. Januar 2019.

21 Finanzergebnis

Finanzergebnis

32

| Tsd. EUR | H1 2019 | H1 2018 | Veränderung |
|---|---------------|---------------|----------------|
| Zinsen auf Bankeinlagen | 168 | 176 | -4,6% |
| Übrige Zinsen | 695 | 557 | 24,7% |
| Finanzerträge | 863 | 733 | 17,7% |
| Zinsaufwand – Leasing IFRS 16 | -108 | 0 | 0,0% |
| Zinsen auf Kontokorrentkredite und Darlehen | -68 | -44 | 53,4% |
| Übrige Finanzaufwendungen | -2.837 | -3.034 | -6,5% |
| Finanzaufwendungen | -3.013 | -3.078 | -2,1% |
| Währungsergebnis | -122 | 1.262 | -109,7% |
| Finanzergebnis | -2.272 | -1.083 | 109,8% |

Im 1. Halbjahr 2019 betrug das Währungsergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung -122 Tsd. EUR (H1 2018: 1.262 Tsd. EUR). Darin enthalten sind realisierte Währungskursverluste in Höhe von -275 Tsd. EUR (H1 2018: realisierte Währungskursverluste in Höhe von -475 Tsd. EUR).

22 Ergebnis je Aktie

Ergebnis je Aktie

33

| Tsd. EUR | H1 2019 bereinigt ¹ | H1 2018 bereinigt ¹ | H1 2019 | H1 2018 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis | 47.389 | 48.755 | 42.317 | 47.772 |
| Anzahl Aktien ² | 91.059.631 | 90.917.438 | 91.059.631 | 90.917.438 |
| Gewichtete Aktienanzahl ² | 91.059.631 | 90.463.312 | 91.059.631 | 90.463.312 |
| Ergebnis je Aktie (unverwässert/ verwässert) in EUR | 0,52 | 0,54 | 0,46 | 0,53 |

1 Bereinigt = ohne Reorganisationsaufwand

2 Ausstehend nach Aktienrückkauf

In der Vorjahresperiode wurde gemäß IAS 33.19 ff. die gewichtete Aktienanzahl durch die zeitlich gewichteten Aktienverkäufe angepasst.

23 Segmentberichterstattung

Nach funktionalen Kriterien werden im PATRIZIA Konzern zwei Segmente identifiziert: Investments und Management Services. Die Berichterstattung über die Geschäftssegmente erfolgt in Übereinstimmung mit der internen Steuerung und Berichterstattung des PATRIZIA Konzerns für Managementzwecke.

Daneben werden die operativen Einheiten auch nach geografischen Kriterien bezogen auf den Standort des zu betreuenden Immobilienvermögens abgegrenzt. Aufgrund der noch geringen Umsatz- und Ergebnisbeiträge pro Land (jeweils kleiner als 10%) werden die Auslandsgesellschaften in Summe ausgewiesen. Unter Corporate werden die Tätigkeiten der PATRIZIA AG als interner Dienstleister einschließlich Führung der Auslandsgesellschaften dargestellt. Corporate stellt kein berichtspflichtiges operatives Segment dar, wird aber aufgrund der organisations- und länderübergreifenden Funktion separat aufgeführt.

Der Konzern misst den Erfolg seiner Segmente anhand der Segmentergebnisgrößen, die in der internen Steuerung und Berichterstattung als EBT sowie als operatives EBT (operatives Ergebnis) bezeichnet werden. Das operative EBT ist eine um bestimmte Sachverhalte bereinigte Ergebnisgröße.

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

Die Segmentinformationen werden in Übereinstimmung mit den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Aufstellung des Konzernabschlusses angewandt wurden, ermittelt. Die Zusammensetzung der Segmente ist unverändert zum 31. Dezember 2018. Auf die weiterführenden Erläuterungen wird auf den Punkt 7 im PATRIZIA Geschäftsbericht 2018 verwiesen.

Die einzelnen Geschäftssegmente stellen sich wie folgt dar. Aufgrund der Darstellung der Beträge in Tsd. EUR können sich Rundungsdifferenzen ergeben. Die Berechnung der einzelnen Werte erfolgt jedoch auf Basis ungerundeter Zahlen.

2019 (01.01.–30.06.2019)

34

| Tsd. EUR | Investments | Management Services | Corporate | Konsolidierung | Konzern |
|--|---------------|---------------------|------------|----------------|----------------|
| Deutschland | | | | | |
| Verkaufserlöse aus Principal Investments | 3.171 | | | | 3.171 |
| Mieterlöse | 76 | | | | 76 |
| Erlöse aus Management Services | | 104.768 | | | 104.768 |
| Umsatzerlöse aus Nebenkosten und Sontiges | 57 | 2.396 | | | 2.453 |
| Umsatzerlöse | 3.305 | 107.163 | | | 110.468 |
| Ausland¹ | | | | | |
| Verkaufserlöse aus Principal Investments | 21.889 | | | | 21.889 |
| Mieterlöse | 971 | 66 | | | 1.037 |
| Erlöse aus Management Services | | 112.636 | | | 112.636 |
| Umsatzerlöse aus Nebenkosten und Sonstiges | 1.211 | 2.071 | | | 3.283 |
| Umsatzerlöse | 24.071 | 114.773 | | | 138.844 |
| Corporate | | | | | |
| Umsatzerlöse | | | 280 | | 280 |
| Konsolidierung | | | | | |
| Umsatzerlöse | | -66.508 | | -3.258 | -69.767 |
| Konzern | | | | | |

1 Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics, Spanien

2019 (01.01.–30.06.2019)

34

| Tsd. EUR | Invest- ments | Manage- ment Services | Corporate | Konsoli- dierung | Konzern |
|---|------------------|-----------------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Verkaufserlöse aus Principal Investments | 25.060 | | | | 25.060 |
| Mieterlöse | 1.047 | 66 | | -21 | 1.091 |
| Erlöse aus Management Services | | 151.025 | 187 | | 151.212 |
| Umsatzerlöse aus Nebenkosten und Sonstiges | 1.269 | 4.337 | 92 | -3.237 | 2.461 |
| Umsatzerlöse | 27.376 | 155.428 | 280 | -3.258 | 179.825 |
| Details | | | | | |
| Gesamtleistung | | | | | |
| Deutschland | 6.475 | 108.795 | | | 115.271 |
| Ausland ¹ | 7.101 | 117.038 | | | 124.140 |
| Corporate | | | 2.932 | | 2.932 |
| Konsolidierung | | -66.508 | | -10.139 | -76.647 |
| Konzern | 13.577 | 159.325 | 2.932 | -10.139 | 165.696 |
| Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen | | | | | |
| Deutschland | 189 | -40.831 | | | -40.642 |
| Ausland ¹ | -1.655 | -32.543 | | | -34.198 |
| Corporate | | | | | |
| Konsolidierung | | 65.396 | | | 65.396 |
| Konzern | -1.466 | -7.978 | | | -9.444 |
| Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien | | | | | |
| Deutschland | | | | | |
| Konzern | | | | | |
| Personalaufwand | | | | | |
| Deutschland | | -15.656 | | | -15.656 |
| Ausland ¹ | | -34.222 | | | -34.222 |
| Corporate | | | -13.064 | | -13.064 |
| Konsolidierung | | | | | |
| Konzern | | -49.878 | -13.064 | | -62.941 |

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics, Spanien

2019 (01.01.–30.06.2019)

34

| Tsd. EUR | Invest- ments | Manage- ment Services | Corporate | Konsoli- dierung | Konzern |
|--|------------------|-----------------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Sonstige betriebliche Aufwendungen sowie Wertminderungsaufwand aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten | | | | | |
| Deutschland | -1.842 | -11.523 | | | -13.365 |
| Ausland ¹ | -1.420 | -11.983 | | -14 | -13.416 |
| Corporate | | | -15.164 | | -15.164 |
| Konsolidierung | | | | 11.088 | 11.088 |
| Konzern | -3.262 | -23.506 | -15.164 | 11.074 | -30.857 |
| Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen | | | | | |
| Deutschland | 1.619 | 22.783 | | | 24.402 |
| Ausland ¹ | 1.318 | | | | 1.318 |
| Corporate | | | | | |
| Konsolidierung | | | | | |
| Konzern | 2.937 | 22.783 | | | 25.720 |
| Reorganisationsaufwand | | | | | |
| Deutschland | | -539 | | | -539 |
| Ausland ¹ | | -4.236 | | | -4.236 |
| Corporate | | | -1.737 | | -1.737 |
| Konsolidierung | | | | | |
| Konzern | | -4.775 | -1.737 | | -6.512 |
| Abschreibungen auf sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen | | | | | |
| Deutschland | | -11.664 | | | -11.664 |
| Ausland ¹ | | -7.394 | | | -7.394 |
| Corporate | | | -4.628 | | -4.628 |
| Konsolidierung | | | | -61 | -61 |
| Konzern | | -19.058 | -4.628 | -61 | -23.748 |

1 Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics, Spanien

2019 (01.01.–30.06.2019)

34

| Tsd. EUR | Invest- ments | Manage- ment Services | Corporate | Konsoli- dierung | Konzern |
|--|------------------|-----------------------------|----------------|---------------------|---------------|
| Finanzergebnis | | | | | |
| Deutschland | 810 | -654 | | | 156 |
| Ausland ¹ | -661 | 1.562 | | | 901 |
| Corporate | | | -3.206 | | -3.206 |
| Konsolidierung | | | | | |
| Konzern | 149 | 908 | -3.206 | | -2.150 |
| Währungsergebnis | | | | | |
| Deutschland | -11 | -88 | | | -99 |
| Ausland ¹ | 15 | -97 | | | -82 |
| Corporate | | | 58 | | 58 |
| Konsolidierung | | | | | |
| Konzern | 5 | -185 | 58 | | -122 |
| EBT (IFRS) | | | | | |
| Deutschland | 7.241 | 50.623 | | | 57.865 |
| Ausland ¹ | 4.699 | 28.125 | | -14 | 32.811 |
| Corporate | | | -34.810 | | -34.810 |
| Konsolidierung | | -1.112 | | 888 | -224 |
| Konzern | 11.941 | 77.637 | -34.810 | 875 | 55.642 |
| Adjustments | | | | | |
| Deutschland | 1.332 | 10.805 | | 13 | 12.151 |
| Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile | -1.332 | -10.805 | | -13 | -12.151 |
| Marktbewertungsaufwendungen Derivate | | | | | |
| Wertveränderung der als Finanz- investition gehaltenen Immobilien | -1.332 | | | | -1.332 |
| Abschreibung Fondsverträge | | -10.243 | | | -10.243 |
| Reorganisationsaufwand | | -539 | | | -539 |
| Nicht-realisierte Währungsänderungen | | -24 | | -13 | -37 |
| Realisierter Fair Value | | | | | |
| Ausland¹ | -14 | 9.485 | | | 9.471 |

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics, Spanien

2019 (01.01.–30.06.2019)

34

| Tsd. EUR | Invest- ments | Manage- ment Services | Corporate | Konsoli- dierung | Konzern |
|---|------------------|-----------------------------|----------------|---------------------|---------------|
| Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile | 14 | -9.485 | | | -9.471 |
| Abschreibungen Fondsverwalterverträge | | -5.383 | | | -5.383 |
| Reorganisationsaufwand | | -4.236 | | | -4.236 |
| Nicht-realisierte Währungsänderungen | 14 | 134 | | | 148 |
| Corporate | | | 1.695 | | 1.695 |
| Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile | | | 41 | | 41 |
| Reorganisationsaufwand | | | -1.737 | | -1.737 |
| Nicht-realisierte Währungsänderungen | | | 41 | | 41 |
| Konzern | 1.318 | 20.291 | 1.695 | 13 | 23.317 |
| Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT) | | | | | |
| Deutschland | 8.574 | 61.429 | | 13 | 70.015 |
| Ausland ¹ | 4.685 | 37.611 | | -14 | 42.282 |
| Corporate | | | -33.114 | | -33.114 |
| Konsolidierung | | -1.112 | | 888 | -224 |
| Konzern | 13.259 | 97.927 | -33.114 | 888 | 78.959 |

1 Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics, Spanien

2018 (01.01.–30.06.2018)

35

| Tsd. EUR | Invest- ments | Manage- ment Services | Corporate | Konsoli- dierung | Konzern |
|--|------------------|-----------------------------|-----------|---------------------|----------------|
| Deutschland | | | | | |
| Verkaufserlöse aus Principal Investments | 16.113 | | | | 16.113 |
| Mieterlöse | 707 | 167 | | -32 | 841 |
| Erlöse aus Management Services | | 93.749 | | -1.081 | 92.668 |
| Sonstiges | -256 | 1.016 | | | 760 |
| Umsatzerlöse | 16.563 | 94.932 | | -1.113 | 110.382 |

1 Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics, Spanien

2018 (01.01.–30.06.2018)

35

| Tsd. EUR | Invest- ments | Manage- ment Services | Corporate | Konsoli- dierung | Konzern |
|--|------------------|-----------------------------|--------------|---------------------|----------------|
| Ausland¹ | | | | | |
| Verkaufserlöse aus Principal Investments | 22.558 | | | | 22.558 |
| Mieterlöse | 929 | | | | 929 |
| Erlöse aus Management Services | | 48.737 | | -66 | 48.671 |
| Sonstiges | 648 | 293 | | | 941 |
| Umsatzerlöse | 24.135 | 49.030 | | -66 | 73.099 |
| Corporate | | | | | |
| Umsatzerlöse | | | 842 | | 842 |
| Konsolidierung | | | | | |
| Umsatzerlöse | | -22.930 | | -1.287 | -24.217 |
| Konzern | | | | | |
| Verkaufserlöse aus Principal Investments | 38.671 | | | | 38.671 |
| Mieterlöse | 1.636 | 167 | 413 | -450 | 1.765 |
| Erlöse aus Management Services | | 119.576 | 202 | -1.147 | 118.631 |
| Sonstiges | 391 | 1.289 | 228 | -869 | 1.039 |
| Umsatzerlöse | 40.698 | 121.032 | 842 | -2.467 | 160.105 |
| Details | | | | | |
| Gesamtleistung | | | | | |
| Deutschland | 4.825 | 99.494 | | -1.113 | 103.206 |
| Ausland ¹ | 15.340 | 50.537 | | -66 | 65.810 |
| Corporate | | | 2.790 | | 2.790 |
| Konsolidierung | | -22.931 | | -1.307 | -24.238 |
| Konzern | 20.165 | 127.100 | 2.790 | -2.486 | 147.568 |
| Materialaufwand und Aufwand für bezogene Leistungen | | | | | |
| Deutschland | -4.291 | -8.745 | | | -13.036 |
| Ausland ¹ | -2.598 | -21.159 | | | -23.757 |
| Corporate | | | | | |

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics, Spanien

2018 (01.01.–30.06.2018)

35

| Tsd. EUR | Investments | Management Services | Corporate | Konsolidierung | Konzern |
|--|---------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|
| Konsolidierung | | 22.910 | | | 22.910 |
| Konzern | -6.889 | -6.993 | | | -13.882 |
| Personalaufwand | | | | | |
| Deutschland | | -30.810 | | | -30.810 |
| Ausland ¹ | | -15.313 | | | -15.313 |
| Corporate | | | -10.798 | | -10.798 |
| Konsolidierung | | | | | |
| Konzern | | -46.123 | -10.798 | | -56.921 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen und Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen | | | | | |
| Deutschland | -4.212 | -12.657 | | 1.210 | -15.658 |
| Ausland ¹ | -979 | -5.328 | | 66 | -6.241 |
| Corporate | | | -15.222 | | -15.222 |
| Konsolidierung | | 21 | | 1.302 | 1.324 |
| Konzern | -5.190 | -17.964 | -15.222 | 2.579 | -35.797 |
| Erträge aus Beteiligungen und Ergebnis aus at-equity-bewerteten Beteiligungen | | | | | |
| Deutschland | 11.688 | 17.161 | | | 28.849 |
| Ausland ¹ | 440 | | | | 440 |
| Corporate | | | | | |
| Konsolidierung | | | | | |
| Konzern | 12.128 | 17.161 | | | 29.290 |
| Reorganisationsaufwand | | | | | |
| Deutschland | | -1.136 | | | -1.136 |
| Ausland ¹ | | | | | |
| Corporate | | | -107 | | -107 |
| Konsolidierung | | | | | |
| Konzern | | -1.136 | -107 | | -1.243 |

1 Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics, Spanien

2018 (01.01.–30.06.2018)

35

| Tsd. EUR | Invest- ments | Manage- ment Services | Corporate | Konsoli- dierung | Konzern |
|--|------------------|-----------------------------|----------------|---------------------|---------------|
| Abschreibungen auf Fonds- verwaltungsverträge, Software, Nutzungsrechte und Sachanlagen | | | | | |
| Deutschland | | -1.663 | | | -1.663 |
| Ausland ¹ | | -672 | | | -672 |
| Corporate | | | -2.143 | | -2.143 |
| Konsolidierung | | | | | |
| Konzern | | -2.335 | -2.143 | | -4.478 |
| Finanzergebnis | | | | | |
| Deutschland | 812 | -411 | | | 401 |
| Ausland ¹ | 1.284 | 42 | | | 1.326 |
| Corporate | | | -4.072 | | -4.072 |
| Konsolidierung | | | | | |
| Konzern | 2.096 | -369 | -4.072 | | -2.345 |
| Währungsergebnis | | | | | |
| Deutschland | 12 | -10 | | | 2 |
| Ausland ¹ | 54 | 212 | | | 266 |
| Corporate | | | 995 | | 995 |
| Konsolidierung | | | | | |
| Konzern | 66 | 202 | 995 | | 1.262 |
| EBT (IFRS) | | | | | |
| Deutschland | 8.834 | 61.224 | | 97 | 70.156 |
| Ausland ¹ | 13.541 | 8.319 | | | 21.860 |
| Corporate | | | -28.558 | | -28.558 |
| Konsolidierung | | | | -4 | -4 |
| Konzern | 22.376 | 69.543 | -28.558 | 93 | 63.454 |
| Adjustments | | | | | |
| Deutschland | 7.905 | 2.555 | -51 | | 10.409 |

1 Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics, Spanien

2018 (01.01.–30.06.2018)

35

| Tsd. EUR | Invest- ments | Manage- ment Services | Corporate | Konsoli- dierung | Konzern |
|--|------------------|-----------------------------|----------------|---------------------|---------------|
| Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile | 17 | -2.555 | 51 | | -2.487 |
| Marktbewertungsaufwendungen Derivate | | | 158 | | 158 |
| Wertveränderung der als Finanzinvestiti- on gehaltenen Immobilien | | | | | |
| Abschreibungen Fondsverwalterverträge | | -1.414 | | | -1.414 |
| Reorganisationsaufwand | | -1.136 | -107 | | -1.243 |
| Nicht-realisierte Währungsänderungen | 17 | -5 | | | 12 |
| Realisierter Fair Value | 7.922 | | | | 7.992 |
| Ausland¹ | -95 | 273 | | | 177 |
| Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile | 95 | -273 | | | -177 |
| Abschreibungen Fondsverträge | | -386 | | | -386 |
| Reorganisationsaufwand | | | | | |
| Nicht-realisierte Währungsänderungen | 95 | 144 | | | 209 |
| Corporate | | | -1.518 | | -1.518 |
| Wesentliche nicht-operative Ergebnisbestandteile | | | 1.518 | | 1.518 |
| Nicht-realisierte Währungsänderungen | | | 1.518 | | 1.518 |
| Konzern | 7.810 | 2.827 | -1.569 | | 9.068 |
| Operatives Ergebnis (bereinigtes EBT) | | | | | |
| Deutschland | 16.739 | 63.779 | -51 | 97 | 80.564 |
| Ausland ¹ | 13.446 | 8.591 | | | 22.037 |
| Corporate | | | -30.075 | | -30.075 |
| Konsolidierung | | | | -4 | -4 |
| Konzern | 30.185 | 72.370 | -30.127 | 93 | 72.522 |

¹ Frankreich, Großbritannien, Luxemburg, Niederlande, Nordics, Spanien

24 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Die Darstellung über die Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen unter Punkt 9.2 des Konzernanhangs im PATRIZIA Geschäftsbericht 2018 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

25 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es haben sich keine berichtspflichtigen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag ergeben.

26 Finanzielle Vermögenswerte und Schulden

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

30.06.2019

36

| Tsd. EUR | Buchwerte | | | | Beizulegende Zeitwerte | | |
|--|-------------------|--|--|---|------------------------|---------|---------|
| | Zwingend FVTPL | FVTOCI- Eigen- kapitalins- trumente | Finanzielle Vermögens- werte zu fortge- führten Anschaf- fungskosten | Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 |
| Finanzielle Vermögens- werte zum beizulegen- den Zeitwert | | | | | | | |
| Eigenkapitalinvestments/ Beteiligungen | | 543.857 | | | | | x |
| Langfristiges Darlehen | 10.140 | | | | | | x |
| | 10.140 | 543.857 | | | | | |
| Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte | | | | | | | |
| Sonstige Ausleihungen | | | 17.181 | | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistun- gen und sonstige finanzia- le Vermögenswerte | | | 333.421 | | | | |
| Wertpapiere | | | 2.011 | | | | |
| Barmittel und Bankguthaben | | | 352.020 | | | | |
| | | | 704.633 | | | | |
| Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten | | | | | | | |
| Finanzverbindlichkeiten (Bank-, Hypotheken- und Schuldscheindarlehen) | | | | 300.000 | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | | 4.662 | | | |
| Verbindlichkeiten aus vor dem Bilanzstichtag bezogenen Leistungen | | | | 29.352 | | | |

30.06.2019

36

| Tsd. EUR | Buchwerte | | | | Beizulegende Zeitwerte | | |
|--|-------------------|--|--|---|------------------------|---------|---------|
| | Zwingend FVTPL | FVTOCI- Eigen- kapitalins- trumente | Finanzielle Vermögens- werte zu fortge- führten Anschaf- fungskosten | Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 |
| Vertragsverbindlichkeiten aus Anzahlungen aus Immobilienverkäufen | | | | 45 | | | |
| Verbindlichkeiten aus abgerechneten, fälligen leistungsabhängigen Gebühren, die zukünftigen Perioden zuzuordnen sind | | | | 411 | | | |
| Leasingverbindlichkeiten IFRS 16 | | | | 17.018 | | | |
| Zwischensumme finanzielle Schulden | | | | 351.489 | | | |
| Sonstige Schulden | | | | 15.413 | | | |
| Gesamte finanzielle Schulden | | | | 366.901 | | | |

31.12.2018

37

| Tsd. EUR | Buchwerte | | | | Beizulegende Zeitwerte | | |
|--|-------------------|--|--|---|------------------------|---------|---------|
| | Zwingend FVTPL | FVTOCI- Eigen- kapitalins- trumente | Finanzielle Vermögens- werte zu fortge- führten Anschaf- fungskosten | Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 |
| Finanzielle Vermögens- werte zum beizulegen- den Zeitwert | | | | | | | |
| Eigenkapitalinvestments/ Beteiligungen | | 499.241 | | | | | x |
| Langfristiges Darlehen | 10.140 | | | | | | x |
| | 10.140 | 499.241 | | | | | |
| Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte | | | | | | | |
| Sonstige Ausleihungen | | | 17.373 | | - | - | - |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistun- gen und sonstige finanzia- le Vermögenswerte | | | 355.456 | | - | - | - |
| Wertpapiere | | | 3.011 | | - | - | - |
| Barmittel und Bankguthaben | | | 330.598 | | - | - | - |
| | | | 706.438 | | | | |
| Nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten | | | | | | | |
| Finanzverbindlichkeiten (Bank-, Hypotheken- und Schuldscheindarlehen) | | | | 300.000 | - | - | - |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | | | 4.161 | - | - | - |

31.12.2018

37

| Tsd. EUR | Buchwerte | | | | Beizulegende Zeitwerte | | |
|--|-------------------|--|--|---|------------------------|---------|---------|
| | Zwingend FVTPL | FVTOCI- Eigen- kapitalins- trumente | Finanzielle Vermögens- werte zu fortge- führten Anschaf- fungskosten | Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten | Stufe 1 | Stufe 2 | Stufe 3 |
| Verbindlichkeiten aus vor dem Bilanzstichtag bezogenen Leistungen | | | | 16.454 | - | - | - |
| Vertragsverbindlichkeiten aus Anzahlungen aus Immobilienverkäufen | | | | 2.326 | - | - | - |
| Verbindlichkeiten aus abgerechneten, fälligen leistungsabhängigen Gebühren, die zukünftigen Perioden zuzuordnen sind | | | | 11.540 | - | - | - |
| Zwischensumme finanzielle Schulden | | | | 334.481 | | | |
| Sonstige Schulden | | | | 38.135 | - | - | - |
| Gesamte finanzielle Schulden | | | | 372.616 | | | |

Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der finanziellen Vermögenswerte

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

38

| Art | Bewertungstechnik | Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren | Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert |
|-------------------------|--|--|---|
| Eigenkapitalinvestments | Das Bewertungsmodell berücksichtigt den individuellen Beteiligungsanteil sowie als Bemessungsgrundlagen im Wesentlichen die NAV oder – sofern bekannt – potentielle Verkaufspreise der Beteiligungsunternehmen | <ul style="list-style-type: none"> – Beteiligungsanteil (0,2%–30,0%) – wesentliche Bemessungsgrundlagen: NAV/ Verkaufspreise der Beteiligungsunternehmen (0 Mio. EUR–2.969 Mio. EUR) | <p>Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken) |
| Langfristiges Darlehen | Das Bewertungsmodell berücksichtigt das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen des Darlehensnehmers | <ul style="list-style-type: none"> – Nettovermögen (2019: 10 Mio. EUR–12 Mio. EUR) | <p>Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken) |

Sensitivitätsanalyse der Zeitwerte der Stufe 3

Für die Eigenkapitalinvestments würde eine Erhöhung (Minderung) der entsprechenden Bemessungsgrundlagen um 10% unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 71.342 Tsd. EUR führen.

Im Falle der langfristigen Darlehen würde eine Erhöhung (Minderung) des Nettovermögens zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 660 Tsd. EUR führen.

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3

Die nachstehende Tabelle zeigt die Überleitung des Anfangsbestands auf den Endbestand für beizulegende Zeitwerte der Stufe 3:

39

| Tsd. EUR | Eigenkapital- investments | Wandeldarlehen |
|---|------------------------------|----------------|
| Stand 01.01.2019 | 499.241 | 10.140 |
| Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (Position – Neubewertungsrücklage gem. IFRS 9) enthalten ist | | |
| Veränderung des beizulegenden Zeitwerts | 43.441 | 0 |
| Zugänge im Geschäftsjahr | 1.459 | 0 |
| Abgänge im Geschäftsjahr | -305 | 0 |
| Währungsänderung | 22 | 0 |
| Stand 30.06.2019 | 543.857 | 10.140 |

40

| Tsd. EUR | Eigenkapital- investments | Wandeldarlehen |
|---|------------------------------|----------------|
| Stand 01.01.2018 | 436.780 | 7.346 |
| Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (Position – Neubewertungsrücklage gem. IFRS 9) enthalten ist | | |
| Veränderung des beizulegenden Zeitwerts | 53.516 | 0 |
| Zugänge im Geschäftsjahr | 11.639 | 2.794 |
| Abgänge im Geschäftsjahr | -2.801 | 0 |
| Währungsänderung | 107 | 0 |
| Stand 31.12.2018 | 499.241 | 10.140 |

27 Auswirkungen der Erstanwendung von IFRS 16 Leasingverhältnisse

Der neue Rechnungslegungsstandard IFRS 16 Leasingverhältnisse ist seit dem Beginn des Geschäftsjahres 2019 anzuwenden. In der Bilanz zum 30. Juni 2019 werden aktivierte Nutzungsrechte aus bisherigen Operating-Leasingverträgen in Höhe von 16.926 Tsd. EUR ausgewiesen. Dies führte zu einem Anstieg der langfristigen Vermögenswerte. Die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten zum 30. Juni 2019 betragen insgesamt 17.018 Tsd. EUR. Davon sind 8.031 Tsd. EUR als kurzfristige Leasingverbindlichkeiten einzustufen. Die Eigenkapitalquote (ohne nicht-kontrollierende Gesellschafter) stieg von 64,3% zum 31. Dezember 2018 auf 66,4% zum Ende des Halbjahres 2019.

Die Auswirkungen aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 auf die Gewinn- und Verlustrechnung im ersten Halbjahr 2019 waren insgesamt unwesentlich mit einem leicht positiven Effekt auf das operative Ergebnis (EBIT).

Für eine ausführliche Beschreibung der neuen Rechnungslegungsvorschriften sowie der Erstanwendung des IFRS 16 wird auf den Konzernanhang zum 31. Dezember 2018, Kapitel 1.2 verwiesen.

28 Versicherung der gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA AG gemäß § 37y WpHG i. V.m. § 37w Abs. 2 Nr. 3 WpHG

Die gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA AG versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Augsburg, den 6. August 2019



Wolfgang Egger
CEO



Karim Bohn
CFO



Anne Kavanagh
CIO



Klaus Schmitt
COO

Finanzkalender und Kontakte

Finanzkalender

2019

| | |
|-------------------|---|
| 7. August 2019 | Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2019 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten |
| 14. November 2019 | Zwischenmitteilung über die ersten drei Quartale 2019 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten |

2020

| | |
|-------------------|---|
| 19. März 2020 | Geschäftsbericht 2019 mit Presse- und Telefonkonferenz für Investoren und Analysten |
| 14. Mai 2020 | Zwischenmitteilung über das erste Quartal 2020 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten |
| 1. Juli 2020 | Hauptversammlung, Augsburg |
| 6. August 2020 | Zwischenbericht über das erste Halbjahr 2020 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten |
| 12. November 2020 | Zwischenmitteilung über die ersten drei Quartale 2020 mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten |

Investor Relations

Martin Praum

T +49 821 50910-402

F +49 821 50910-399

investor.relations@patrizia.ag

Presse

Andreas Menke

T +49 821 50910-655

F +49 821 50910-695

presse@patrizia.ag

Dieser Halbjahresfinanzbericht wurde am 7. August 2019 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. Beide Fassungen sind auch im Internet verfügbar:

www.patrizia.ag/de/aktionaere/finanzberichte/quartalsberichte/

www.patrizia.ag/en/shareholders/financial-reports/quarterly-reports/

Konzept, Text, Design und Satz

IR-ONE, Hamburg

www.ir-one.de

BUILDING
COMMUNITIES
AND
SUSTAINABLE
FUTURES