

PATRIZIA

H1 2024 | Halbjahresfinanzbericht

Inhalt

Finanzkennzahlen im Überblick	3
Konzernzwischenlagebericht	4
1 Wirtschaftsbericht	4
2 Entwicklung der Chancen und Risiken	23
3 Prognosebericht	23
Konzernabschluss	25
Bilanz	25
Gewinn- und Verlustrechnung	27
Gesamtergebnisrechnung	28
Kapitalflussrechnung	29
Eigenkapitalveränderungsrechnung	31
Eigenkapitalveränderungsrechnung	32
Konzernzwischenanhang	33
1 Grundlagen der Konzernzwischenabschlusserstellung	33
2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	33
3 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	35
4 Segmentberichterstattung	49
5 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung	52
6 Sonstige Erläuterungen	52
7 Versicherung der gesetzlichen Vertreter	54
Die PATRIZIA Aktie	55
Finanzkalender und Kontakte	57

Finanzkennzahlen im Überblick

Finanzielle Leistungsindikatoren

	H1 2024	H1 2023	Veränderung
Assets under Management (AUM) ¹	56,0 Mrd. EUR	57,9 Mrd. EUR	-3,2%
EBITDA	19,2 Mio. EUR	28,4 Mio. EUR	-32,4%
EBITDA Margin	13,8%	18,3%	-4.5 PP

¹ AUM zum 31. Dezember 2023: 57,3 Mrd. EUR (Veränderung 30. Juni 2024 ggü. 31. Dezember 2023: -2,1%)

PP = Prozentpunkte

Umsatzerlöse und Ertragslage

Tsd. EUR	H1 2024	H1 2023	Veränderung
Umsatzerlöse	123.597	130.797	-5,5%
Gesamtleistung	133.387	135.975	-1,9%
EBITDA	19.184	28.365	-32,4%
EBIT	-468	14.139	-103,3%
EBT	-1.900	10.941	-117,4%
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	-8.532	5.735	-248,8%
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	-3.760	6.064	-162,0%
Davon entfallen auf nicht- kontrollierende Gesellschafter	-4.773	-329	>1.000,0%

Vermögens- und Kapitalstruktur

Tsd. EUR	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Langfristiges Vermögen	1.569.943	1.481.479	6,0%
Kurzfristiges Vermögen	380.675	517.626	-26,5%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.126.967	1.156.232	-2,5%
Eigenkapitalquote (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	57,8%	57,8%	-0.1 PP
Netto-Eigenkapitalquote	63,7%	69,0%	-5.3 PP
Langfristige Verbindlichkeiten	468.421	552.245	-15,2%
Kurzfristige Verbindlichkeiten	280.366	251.075	11,7%
Bilanzsumme	1.950.618	1.999.105	-2,4%

PP = Prozentpunkte

PATRIZIA Aktie

ISIN	DE000PAT1AG3
WKN	PAT1AG
Kürzel	PAT
Ausgegebene Aktien zum 30.06.2024	92,351,476 Stück
Ausstehende Aktien zum 30.06.2024 ¹	86,228,868 Stück
Eigene Aktien zum 30.06.2024	6,122,608 Stück
Höchstkurs H1 2024 ²	8.94 EUR
Tiefstkurs H1 2024 ²	7.06 EUR
Schlusskurs vom 30.06.2024 ²	7.12 EUR
Kursentwicklung H1 2024 ²	-13,2%
Marktkapitalisierung zum 30.06.2024	0.7 Mrd. EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz H1 2024 ³	70,709 Stück

Indizes

SDAX, MSCI World Small Cap Index and others (CDAX, Classic All Share, DAXsector Financial Services, DAXsubsector Real Estate, Solactive DIMAX Deutschland, Prime All Share, S&P GIVI Global Index, S&P Global BMI)

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

² Xetra Schlusskurse

³ Alle deutschen Börsenplätze

Konzernzwischenlagebericht

zum 30. Juni 2024 (1. Halbjahr 2024)

1 Wirtschaftsbericht

1.1 Geschäftsverlauf

In einem nach wie vor von hoher Unsicherheit geprägten Marktumfeld standen die Erträge der PATRIZIA im ersten Halbjahr des Jahres 2024 weiterhin unter Druck, gleichzeitig verbesserten sich die Aufwandsposten leicht. Während die wiederkehrenden Verwaltungsgebühren und insbesondere die leistungsabhängigen Gebühren marktbedingt zurückgingen, konnten die Transaktionsgebühren einen Zuwachs gegenüber der Vergleichsperiode verzeichnen.

Infolge des schwierigen Marktumfelds und trotz der leichten Verbesserung der Aufwandsposten verzeichnete das EBITDA im ersten Halbjahr 2024 einen Rückgang um 32,4% auf 19,2 Mio. EUR nach 28,4 Mio. EUR im Vergleichszeitraum.

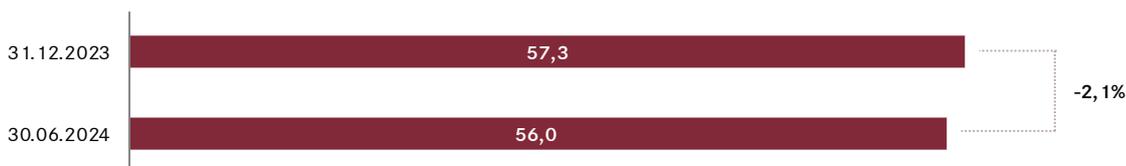
Mit einer soliden Bilanzstruktur auf Basis einer Netto-Eigenkapitalquote von 63,7% (H1 2023: 69,0%) und einer verfügbaren Liquidität von 133,3 Mio. EUR (H1 2023: 291,0 Mio. EUR) ist PATRIZIA, trotz erhöhter Investitionstätigkeit über temporär konsolidierte Fonds, weiterhin gut aufgestellt, um Investitionsmöglichkeiten zu nutzen, wenn sich diese ergeben und die Strategie fortzusetzen, sich als bevorzugter Investmentmanager für smart Real Asset Lösungen zu etablieren.

Entwicklung der finanziellen Leistungsindikatoren (KPIs)

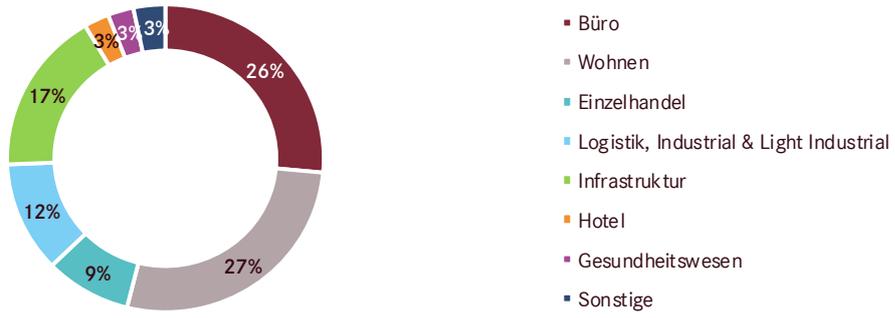
Assets under Management

Zum 30. Juni 2024 verfügte PATRIZIA über ein verwaltetes Vermögen (Assets under Management, AUM) in Höhe von 56,0 Mrd. EUR, nach 57,3 Mrd. EUR zum 31. Dezember 2023, was einem moderaten Rückgang von 1,2 Mrd. EUR bzw. -2,1% entspricht, ursächlich für den Rückgang waren insbesondere Bewertungseffekte. Die grundsätzliche Resilienz der AUM ist dabei auf die breite geografische sowie sektorale Diversifizierung zurückzuführen. Am Stichtag belief sich der Anteil der AUM außerhalb von Deutschland auf 46,9% oder 26,3 Mrd. EUR (31. Dezember 2023: 47,9% oder 28,3 Mrd. EUR). Zudem entfallen mittlerweile 17,2% der AUM von PATRIZIA auf den Sektor Infrastruktur (31. Dezember 2023: 14,9%).

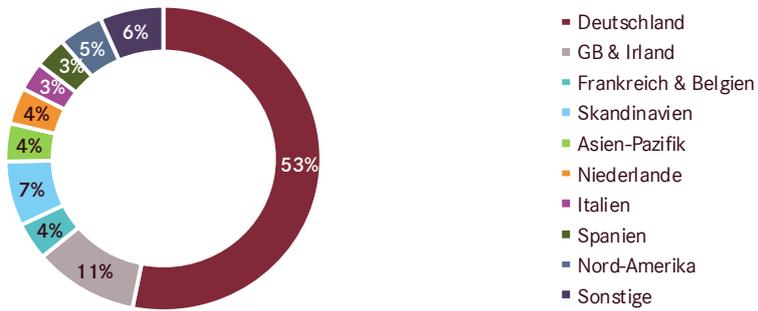
Assets under Management (Mrd. EUR)



Assets under Management zum 30. Juni 2024 | Sektorale Verteilung

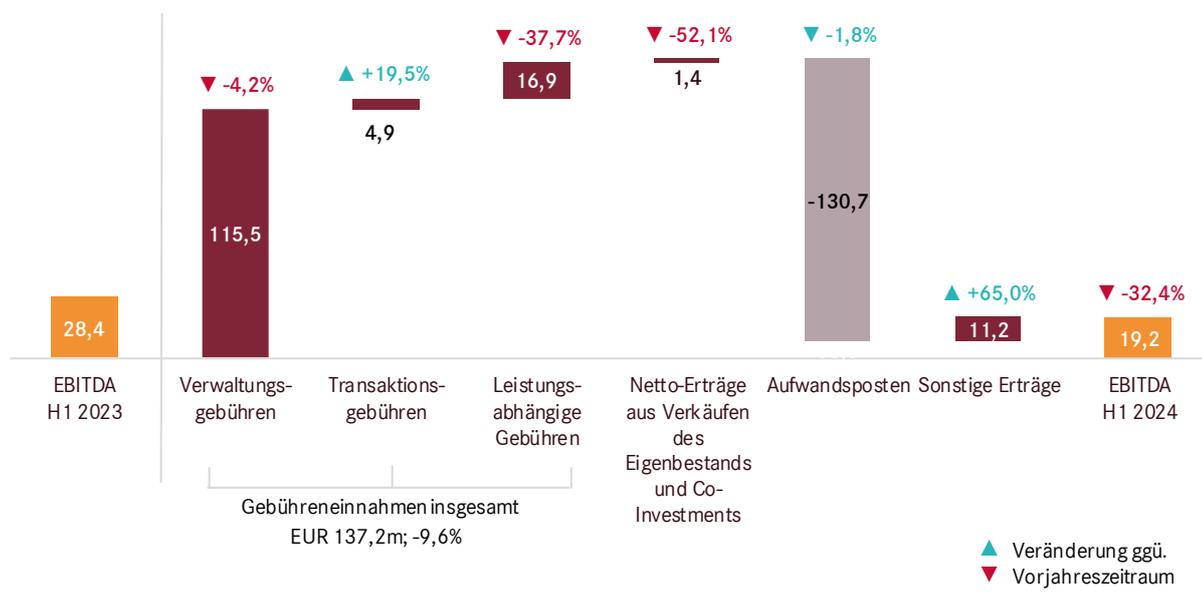


Assets under Management zum 30. Juni 2024 | Geografische Verteilung



EBITDA und EBITDA Marge

Zusammensetzung EBITDA (Mio. EUR)



Im Berichtszeitraum 2024 reduzierten sich die **Gebühreneinnahmen insgesamt** bedingt durch das weiterhin herausfordernde Marktumfeld um -9,6% auf 137,2 Mio. EUR (H1 2023 151,8 Mio. EUR). Nachfolgend werden die einzelnen Komponenten der Gebühreneinnahmen insgesamt erläutert:

Verwaltungsgebühren: Alle von PATRIZIA erbrachten Dienstleistungen werden mit Gebühren vergütet. Verwaltungsgebühren enthalten die Vergütungen für Real Asset Dienstleistungen wie Asset-, Fund- und Portfoliomanagement und sind in hohem Maße wiederkehrend. Im ersten Halbjahr 2024 wurden Verwaltungsgebühren in Höhe von 115,5 Mio. EUR vereinnahmt (H1 2023 120,6 Mio. EUR; -4,2%). Höhere Verwaltungsgebühren aus Projektentwicklungen für Kunden im Vorjahreszeitraum sowie der leichte Rückgang des verwalteten Vermögens aufgrund von Bewertungseffekten als Berechnungsgrundlage für die Verwaltungsgebühren waren ursächlich für diese Entwicklung.

Transaktionsgebühren: Für die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen erhält PATRIZIA sogenannte Transaktionsgebühren. Diese Gebühren beliefen sich im ersten Halbjahr 2024 auf 4,9 Mio. EUR (H1 2023: 4,1 Mio. EUR; 19,5%). Auf Ankaufstransaktionen entfielen davon 1,7 Mio. EUR (H1 2023: 2,6 Mio. EUR; -37,1%) sowie 3,2 Mio. EUR (H1 2023: 1,5 Mio. EUR; 121,9%) auf Verkaufstransaktionen. Trotz des leichten Anstiegs der Transaktionsgebühren, verblieb das Gesamtniveau aufgrund des anspruchsvollen Marktumfelds auf einem sehr niedrigen Niveau.

Leistungsabhängige Gebühren: Werden definierte Zielrenditen bei Investments erreicht oder überschritten, erhält PATRIZIA dafür leistungsabhängige Gebühren. Die leistungsabhängigen Gebühren lagen im ersten Halbjahr 2024 bei 16,9 Mio. EUR (H1 2023: 27,1 Mio. EUR). In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung werden die leistungsabhängigen Gebühren teils als Umsatzerlöse (1,7 Mio. EUR; H1 2023: 7,2 Mio. EUR) und teils als Beteiligungserträge (15,1 Mio. EUR; H1 2023: 19,9 Mio. EUR) ausgewiesen. Die leistungsabhängigen Gebühren resultierten im Wesentlichen aus dem Co-Investment Dawonia, die jährlich anfallen.

Im Berichtszeitraum erzielte PATRIZIA **Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments** in Höhe von 1,4 Mio. EUR (H1 2023: 2,9 Mio. EUR; -52,1%). Die Erlöse aus Co-Investments betragen -2,4 Mio. EUR (H1 2023: 1,1 Mio. EUR). Zusätzlich zum Rückgang der Erlöse aus Beteiligungen auf 1,7 Mio. EUR (H1 2023: 2,1 Mio. EUR) wirkte sich das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen in Höhe von -4,1 Mio. EUR (H1 2023: -0,9 Mio. EUR) negativ aus. Grund hierfür waren Anlaufverluste einer temporär konsolidierten Finanzbeteiligung. Gegenläufig sind die Nettoerträge aus Verkäufen des Eigenbestands auf 3,8 Mio. EUR (H1 2023: 1,8 Mio. EUR) angestiegen. Ursächlich für den Anstieg waren im Wesentlichen gestiegene Mieterlöse der Immobilien in temporär konsolidierten Fonds, die in dieser Position enthalten sind.

Die **Aufwandsposten** sanken um 1,8% von 133,1 Mio. EUR im Vorjahr auf 130,7 Mio. EUR im Berichtszeitraum 2024. Der Rückgang spiegelt den allgemeinen Fortschritt des Kostensenkungsprogramms sowie den geringeren Personalbestand wider. Im Berichtszeitraum wurde darüber hinaus ein negativer Einmaleffekt Höhe von EUR 3,7 Mio. EUR aufgrund eines potenziellen Schadenersatzes resultierend aus einer steuerlich bedingten Strafe eines von der PATRIZIA verwalteten Fonds im sonstigen betrieblichen Aufwand erfasst.

Die **sonstigen Erträge** stiegen in der Berichtsperiode um 65,0% auf 11,2 Mio. EUR (H1 2023: 6,8 Mio. EUR), hauptsächlich aufgrund der erfolgswirksamen Auflösung von leistungsabhängigen Vergütungs-Verbindlichkeiten als Teil des aktiven Kostenmanagements.

Das **EBITDA** erreichte aufgrund der beschriebenen Effekte insgesamt 19,2 Mio. EUR im ersten Halbjahr 2024 nach 28,4 Mio. EUR im Vorjahr.

EBITDA Marge

in %	H1 2024	H1 2023	Veränderung
EBITDA Marge	13,8%	18,3%	-4,5 PP

PP = Prozentpunkte

Die **EBITDA Marge** vergleicht das EBITDA mit der Summe aus den Gebühreneinnahmen insgesamt sowie den Netto-Erträgen aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments. Die EBITDA Marge reduzierte sich im Jahresvergleich um -4,5 Prozentpunkte auf 13,8% (H1 2023: 18,3%) insbesondere aufgrund von reduzierten Gebühreneinnahmen insgesamt, wobei dieser Rückgang nicht durch entsprechende Aufwandsreduktionen kompensiert werden konnte.

Detaillierte Überleitung zum EBITDA

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

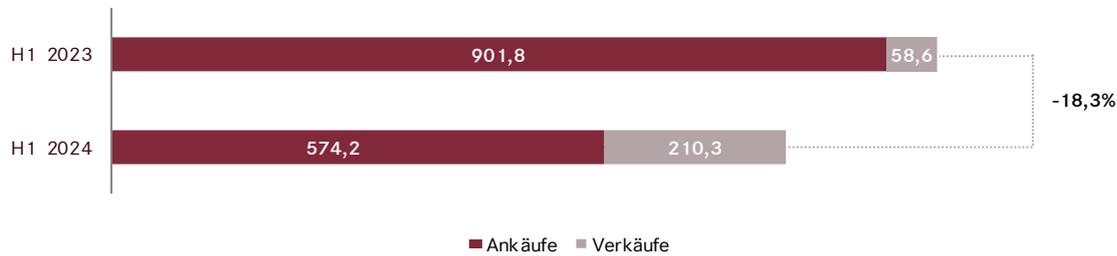
Detaillierte Herleitung des EBITDA

Tsd. EUR	H1 2024	H1 2023	Veränderung	Tabelle im aktuellen Bericht
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	111.561	116.011	-3,8%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	3.892	4.558	-14,6%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verwaltungsgebühren	115.453	120.568	-4,2%	
Transaktionsgebühren	4.903	4.103	19,5%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	1.738	7.172	-75,8%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	15.124	19.908	-24,0%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Leistungsabhängige Gebühren	16.862	27.081	-37,7%	
Gebühreneinnahmen insgesamt	137.218	151.753	-9,6%	Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Verkaufserlöse aus Principal Investments	5	0	/	Umsatzerlöse
Materialaufwand	-252	-118	113,0%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Mieterlöse	3.906	1.890	106,6%	Umsatzerlöse
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	154	43	260,5%	Umsatzerlöse
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands	3.813	1.815	110,1%	
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-4.071	-950	328,8%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Verbleibendes Ergebnis aus Beteiligungen	1.665	2.068	-19,5%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung & Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt
Co-Investment Ergebnis	-2.407	1.119	-315,1%	
Netto-Erträge aus Verkäufen des Eigenbestands und Co-Investments	1.406	2.933	-52,1%	
Personalaufwand	-83.646	-85.789	-2,5%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-37.531	-38.436	-2,4%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwand für bezogene Leistungen	-8.375	-8.541	-1,9%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-22	-53	-57,9%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Reorganisationsaufwand	-1.098	-311	252,8%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Aufwandsposten	-130.673	-133.131	-1,8%	
Sonstige betriebliche Erträge ¹	9.791	5.177	89,1%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Umsatzerlöse	1.330	1.578	-15,7%	Umsatzerlöse
Erträge aus Reorganisation	111	54	105,2%	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
Sonstige Erträge	11.232	6.809	65,0%	
EBITDA	19.184	28.365	-32,4%	

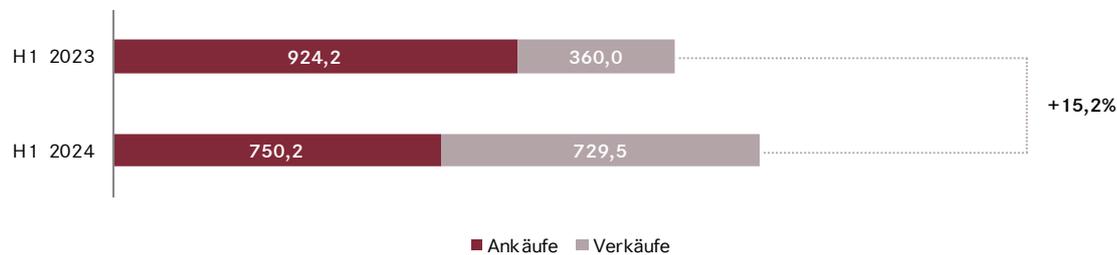
¹ Die Vorjahreswerte wurden an die neue Tabellenstruktur im Berichtsjahr angepasst.

Weitere KPIs

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

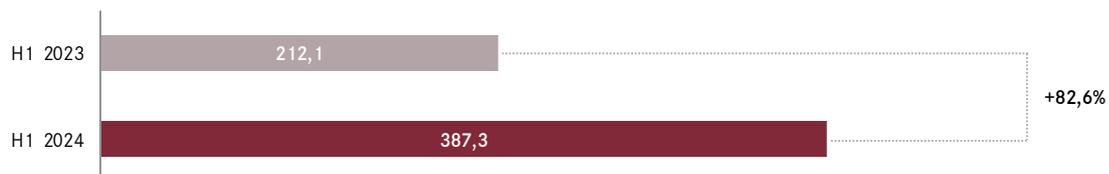


Transaktionsvolumen basierend auf abgeschlossenen („closed“) Transaktionen (Mio. EUR)



Der Transaktionsmarkt war im Berichtszeitraum weiterhin von großer Unsicherheit über die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Die unterzeichneten Transaktionen lagen im ersten Halbjahr des Jahres 2024 mit 784,5 Mio. EUR unter dem Niveau des Vergleichszeitraums (H1 2023: 960,4 Mio. EUR; -18,3%), wohingegen die abgeschlossenen Transaktionen einen Anstieg von 15,2% auf 1.479,6 Mio. EUR (H1 2023: 1.284,2 Mio. EUR) verzeichneten. Hier konnte PATRIZIA im Auftrag von Kunden größere Akquisitionen im Infrastruktur- und Wohnbereich abschließen. Zudem wurden Investments über die Advantage Investment Partners Plattform getätigt. Die Mehrzahl der Verkäufe der abgeschlossenen Transaktionen betraf gewerbliche Immobilien.

Eingeworbenes Eigenkapital (Mio. EUR)



Das von deutschen und internationalen Investoren eingeworbene Eigenkapital für Immobilien- und Infrastrukturinvestitionen stieg im ersten Halbjahr 2024 um 82,6% auf 387,3 Mio. EUR (H1 2023: 212,1 Mio. EUR) und kann als erste Anzeichen einer operativen Verbesserung gesehen werden. Mit für Investitionen zur Verfügung stehendem Kapital („Dry Powder“) von rund 3 Mrd. EUR in den verwalteten Fonds ist PATRIZIA zudem jederzeit in der Lage, sich bietende Chancen für ihre Kunden zu nutzen.

1.2 Geschäftsmodell

Unternehmensprofil

Die PATRIZIA ist ein führender unabhängiger europäischer Real Asset Investment Manager¹ mit 910 Mitarbeitern (FTE) zum 30. Juni 2024 und ist an 27 Standorten weltweit aktiv. Das Kerngeschäft des Unternehmens ist die Verwaltung von Real Assets für Kunden. Es bietet mehr als 500 institutionellen und 7.000 semiprofessionellen oder privaten Anlegern ein umfassendes Produktportfolio aus privaten und börsennotierten Eigenkapitalfonds, Private-Debt-Fonds und Dachfondsprodukten, die den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungszielen und Risikostilen entsprechen.

Produkte und Dienstleistungen

Das Angebot von PATRIZIA reicht von Real Assets Fonds, maßgeschneiderten Kundenlösungen, Global Partner-Lösungen (Multi-Manager oder Dachfonds), Multi Strategie Lösungen bis hin zu wegweisenden Single Asset & Portfolio Deal Möglichkeiten, um Wünsche und Anforderungen der Kunden umfassend und zielgerichtet zu erfüllen. Das Unternehmen bietet eine breite Produktpalette von Dienstleistungen, vom Asset- und Portfolio-Management über die Durchführung von Ankäufen und Verkäufen für nahezu alle Immobilien- und Infrastrukturbereiche bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen an. Investoren erhalten eine „Rundum-Lösung“, die alle Dienstleistungen und die gesamte Wertschöpfungskette von Real Asset-Investments abdeckt. Aus diesem Angebot können auch einzelne Bausteine ausgewählt werden.

Die Fondsstrategien der PATRIZIA basieren auf einer besonderen Expertise in verschiedenen Anlagestrategien und Risikoklassen von Immobilien- und Infrastrukturinvestments. In den letzten Jahren hat das Unternehmen sein historisch nicht börsennotiertes Eigenkapital-Produktangebot um börsennotierte Eigenkapitalprodukte, nicht börsennotierte Fremdkapitalprodukte und zusätzliche Dachfonds-Strategien erweitert, um Investoren umfassende Diversifikationsmöglichkeiten zu bieten.

Das Produktangebot umfasst ein breites Portfolio von Immobilien- und Infrastrukturanlagen. Die Bandbreite der Immobilienvermögensklassen reicht von Wohn-, Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien bis hin zu Hotels und Pflegeheimen. Das Angebot für Infrastruktur deckt nahezu alle Bereiche von Energie, einschließlich erneuerbarer Energien, Verteilungsnetze für Strom, Kommunikation, Gas und Wärme, Wasser- und Abfallwirtschaft sowie unterirdischer Energiespeicher, sogenannte Kavernen, Verkehr bis hin zu sozialer Infrastruktur, beispielweise Schulen und Kindergärten ab.

Darüber hinaus bietet PATRIZIA ihren Kunden einen breiten Zugang zu Multi-Manager-Produkten, so genannten Dachfonds, zur Investition in Immobilien-, globale Infrastruktur- und Private-Equity-Fonds in Europa, Asien und Amerika.

Die von den Fonds gehaltenen Vermögenswerte haben typischerweise eine geplante anfängliche Haltedauer zwischen fünf und zehn Jahren mit einer Tendenz zu zehn Jahren.

¹ Quelle: IREI Global Investment Managers, veröffentlicht im August 2023 (letzter verfügbarer Stand). Die Rangliste basiert auf den Assets under Management.

PATRIZIA regionale Plattformen decken 27 Standorte weltweit ab, um Kunden zu betreuen und Real Assets vor Ort zu verwalten



Kunden und regionale Plattformen

Zu den Kunden der PATRIZIA zählen institutionelle und semiprofessionelle Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, den USA und Asien, vermögende Privatpersonen und Privatanleger.

PATRIZIA strebt eine vertrauensvolle und verlässliche Partnerschaft mit Geschäftspartnern und erfolgreiche Transaktionen für Investoren an und sieht die Basis dafür in einer nachhaltigen, umsichtigen und erfolgreichen Geschäftstätigkeit. Die Marke und das damit verbundene Vertrauen werden als wesentlich für die Gewinnung neuer Kunden und den Ausbau bestehender Geschäftsbeziehungen angesehen. Deshalb legt das Unternehmen großen Wert darauf, die Marke PATRIZIA zu pflegen und mit jedem Investment das Vertrauen der Anleger zu gewinnen.

Insgesamt haben Kunden der PATRIZIA im ersten Halbjahr 2024 neues Eigenkapital in Höhe von 0,4 Mrd. EUR anvertraut, das in verschiedene Real Asset Strategien investiert wurde. Aktuell verfügt PATRIZIA über offene Eigenkapitalzusagen von rund 3 Mrd. EUR zum 30. Juni 2024, die für opportunistische Ankäufe von Assets oder Portfolios im Auftrag von Kunden zur Verfügung stehen, wenn sich die Gelegenheit bietet.

Die regionalen Plattformen von PATRIZIA sind in ganz Europa etabliert und expandieren global sowohl in den asiatisch-pazifischen Raum, wo im Jahr 2022 ein weiterer regionaler Hub in Singapur gegründet wurde als auch in die Region Nordamerika, wo das Unternehmen derzeit zwei Büros unterhält. Insgesamt umfassen die regionalen Plattformen zum 30. Juni 2024 27 PATRIZIA Büros, um Kunden vor Ort zu betreuen und Real Assets zu verwalten.

PATRIZIA ist in allen Märkten mit Teams oder Partnern vertreten, die über langjährige und vor allem lokale Expertise verfügen. Das regional und überregional etablierte Netzwerk des Unternehmens ermöglicht einen direkten Zugang zum aktuellen Marktgeschehen und verfolgt nahezu alle für die Kunden relevanten Transaktionen. Dadurch ist PATRIZIA in der Lage, attraktive Investitionsmöglichkeiten in nahezu allen Immobilien- und Infrastrukturanlageklassen sowie Risikoprofilen zu identifizieren und zu verfolgen.

PATRIZIA verfügt über verschiedene Einheiten zur Verwaltung von Investmentvermögen, darunter deutsche Kapitalverwaltungsgesellschaften und regulierte Plattformen (AIFM) in Luxemburg, Frankreich, Dänemark, Großbritannien und Australien. Sie tätigen im Auftrag ihrer Kunden über die aufgelegten Fonds weltweite Investitionen in verschiedenen Immobilien- und Infrastruktursektoren. Die Fonds fungieren als Holding-Agenten.

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, um Investitionen innerhalb des von den jeweiligen Kunden bevorzugten rechtlichen und aufsichtsrechtlichen Rahmens gemäß ihren lokalen Vorschriften anzubieten. Die Beziehungen zu den Kunden wurden und werden weltweit ausgebaut. Lokale Kontakte wurden in Australien, Singapur, Hongkong, Japan, Südkorea, den USA und Kanada geknüpft. Der bestehende Kundenstamm in Deutschland und im übrigen Europa wird ebenfalls weiter ausgebaut. Ziel ist es, mit den internationalen Kunden eine ähnlich langfristige und stabile Beziehung aufzubauen, wie sie die PATRIZIA bereits mit ihren bestehenden, überwiegend deutschen Investoren pflegt.

Transitorische Megatrends, die das Geschäft der PATRIZIA beeinflussen

In der dynamischen Landschaft des aktuellen Branchenumfelds befindet sich PATRIZIA am Scheideweg tiefgreifender Veränderungen und agiert in einer Welt im Wandel, die die Art und Weise, wie Real Assets „konsumiert“ werden, maßgeblich beeinflusst - durch veränderte Lebensstile, Arbeitsweisen und technologischen Fortschritt. In diesem sich entwickelnden Kontext erkennt und berücksichtigt PATRIZIA vier große transitorische Megatrends, die mittel- und langfristig die Investitionsstrategien für Immobilien und Infrastruktur prägen: Digital Transition, Urban Transition 2.0, Energy Transition und Living Transition, die sogenannten „DUEL“-Megatrends:

Die **Digital Transition** steht an vorderster Front der Revolutionierung des Immobilien- und Infrastruktursektors und zielt darauf ab, die Effizienz, Entscheidungsprozesse und die gesamte Leistungsfähigkeit zu verbessern. Der Einzug neuer Technologien hat traditionelle Paradigmen durchbrochen und neue Möglichkeiten für die Entwicklung künftiger Geschäftsmodelle geschaffen. Ein gutes Beispiel dafür ist die weit verbreitete Einführung von Technologien wie Glasfasertechnik, die eine nahtlose Kommunikation und Konnektivität ermöglicht. Darüber hinaus verdeutlichen Initiativen wie die gemeinsame Nutzung des Echtzeit-Internetzugangs durch öffentliche und private Nutzer oder die Entwicklung der künstlichen Intelligenz die transformative Kraft digitaler Innovationen bei der Schaffung vernetzter und intelligenter Umgebungen.

Die **Urban Transition 2.0** kennzeichnet den transformativen Wandel hin zu nachhaltigeren, vernetzten und effizienteren Städten. Im Mittelpunkt dieser Entwicklung steht die Bedeutung von Städten als dynamische Innovationszentren für intelligente Technologien, moderne Lebens- und Arbeitskonzepte sowie Dekarbonisierungsmaßnahmen. Die Zunahme von gemeinsam genutzten Büros und die Einführung flexibler Lebensbedingungen mit Schwerpunkt auf Teilzeitwohnmodellen zeigen diesen Wandel ebenfalls auf. Mit diesen innovativen Ansätzen spiegelt Urban Transition 2.0 das Engagement für eine Neudefinition städtischer Räume wider, die sowohl technologisch innovativ als auch auf die sich ändernden Bedürfnisse einer dynamischen und vernetzten Gesellschaft anpassen sollen. Dieser Paradigmenwechsel unterstreicht die Vision, Städte zu schaffen, die als Vorreiter des Fortschritts und der Verbesserung der Lebensqualität für ihre Bewohner dienen.

Die **Energy Transition** stellt den grundlegenden Wandel der Energiesysteme in Richtung Nachhaltigkeit und Effizienz dar. Durch die Nutzung von Spitzentechnologien und innovativen Strategien für die Energieerzeugung und -speicherung im Rahmen von Investitionen im Auftrag von Kunden will PATRIZIA diesen Transformationsprozess unterstützen und vorantreiben. Ein Musterbeispiel für diesen Wandel ist die weit verbreitete Einführung von Elektroautos und die Entwicklung von Infrastruktur für das Laden von Elektrofahrzeugen. Die Nutzung solcher Fortschritte reduziert nicht nur den CO₂-Fußabdruck, sondern ist auch ein Bekenntnis zu einer sauberen und nachhaltigen Energiezukunft.

Die **Living Transition** verkörpert die dynamische Entwicklung des Immobiliensektors, der sich an die demografische Entwicklung und die sich verändernden Lebensstile, Vorlieben und technologischen Fortschritte anpasst. Das Hauptaugenmerk liegt auf der Schaffung moderner, vernetzter und nutzerorientierter Lebensräume, die den vielfältigen Bedürfnissen der heutigen Bewohner gerecht werden. Ein anschauliches Beispiel ist das intelligente Wohnen oder die gestiegene Nachfrage nach erschwinglichem Wohnraum, die die Dringlichkeit widerspiegelt, auf die sich verändernde sozioökonomische Dynamik einzugehen.

Generierung von Umsatzerlösen

Die Haupteinnahmequelle des Unternehmens sind Gebühreneinnahmen in Form von Verwaltungsgebühren, Transaktionsgebühren und leistungsabhängigen Gebühren. Aber auch Erträge aus Co-Investments und gelegentliche Umsatzerlöse aus Vermietung von auf der Bilanz gehaltenen Assets tragen zu den Umsatzerlösen bei, wenn auch in einem geringen Umfang.

PATRIZIA strukturiert, platziert und verwaltet Fondsvehikel für Kunden. Der überwiegende Teil dieser Fonds wird ohne Eigenkapitalbeteiligung der PATRIZIA aufgelegt. Die Gesellschaft erzielt stabile und wiederkehrende Einnahmen in Form von Verwaltungsgebühren für die Verwaltung von Assets und Projektentwicklungen. Die Höhe des verwalteten Immobilien- und Infrastrukturvermögens (Assets under Management, AUM) hat somit Einfluss auf die Höhe der wiederkehrenden Gebühreneinnahmen. Die AUM betragen zum 30. Juni 2024 56,0 Mrd. EUR (31. Dezember 2023: 57,3 Mrd. EUR). Weitere Umsatzerlöse resultieren aus dem Ankauf und Verkauf von Vermögenswerten, sogenannte Transaktionsgebühren. Zudem erhält PATRIZIA leistungsabhängige Gebühren, wenn definierte individuelle Renditeziele von Fonds oder Assets überschritten werden.

PATRIZIA investiert zudem selektiv Eigenkapital des Konzerns in Partnerschaft mit ihren institutionellen Kunden in Form von Co-Investments. Neben der Bindung an den Kunden und die Transaktion generiert PATRIZIA Gebühren und zusätzliche Investmenterträge und beteiligt damit die Aktionäre der PATRIZIA indirekt an der Wertentwicklung des zugrunde liegenden Real Asset Portfolios. Darüber hinaus nutzt das Management die vorhandene Liquidität selektiv für Seed-Investments oder das Warehousing von Assets, die auf Unternehmensebene konsolidiert werden. Insgesamt hat PATRIZIA 0,5 Mrd. EUR Eigenkapital (zum Kaufpreis) in moderat dimensionierte und gut diversifizierte Seed-Investments oder das Warehousing von Assets investiert. Zum 30. Juni 2024 waren 10,2 Mrd. EUR der AUM durch Co-Investments, Seed-Investments und Warehousing Aktivitäten unterstützt. Davon ist die Dawonia GmbH mit 5,0 Mrd. EUR AUM das größte Co-Investment. Weitere Details zu Co-Investments finden sich in der Kapitalallokation in Kapitel 1.3.

Segmente

Die Segmente Management Services und Investments gliedert die Geschäftsfelder danach, ob PATRIZIA als Dienstleister oder als Investor agiert. Im Segment Management Services generiert PATRIZIA Gebühreneinnahmen für die von der Gesellschaft gegenüber Kunden erbrachten Dienstleistungen. Im Segment Investments erzielt PATRIZIA Erträge aus Principal Investments, Co-Investments, Seed Investments sowie vereinzelt Umsatzerlöse aus Vermietung durch das Warehousing von Assets.

Das Segment Management Services umfasst ein breites Spektrum von immobilien- und infrastrukturbezogenen Dienstleistungen wie den An- und Verkauf von Immobilien- und Infrastrukturassets oder Portfolios (Transaktionen), die wertorientierte Betreuung von Immobilien- und Infrastrukturbeständen (Asset Management), die strategische Beratung hinsichtlich Investmentstrategie, Portfolioplanung und -allokation (Portfolio Management) sowie die Durchführung komplexer, nicht standardisierter Investments (Alternative Investments).

Über die konzerneigenen Kapitalverwaltungsgesellschaften werden auch Investmentvermögen nach individuellen Kundenwünschen aufgelegt und verwaltet. Die aus Dienstleistungen generierten Gebühreneinnahmen, sowohl aus den Co-Investments als auch aus dem Drittgeschäft werden im Segment Management Services ausgewiesen. Darin enthalten sind auch die in den Erträgen aus Beteiligungen verbuchten Verwaltungsgebühren und leistungsabhängigen Gebühren aufgrund der als Gesellschafterbeitrag erbrachten Leistungen für das Asset Management des Co-Investments Dawonia GmbH.

Das Segment Investments bündelt Co-Investments, Seed-Investments und Warehousing-Assets sowie bestimmte historische Principal Investments, die strategiekonform reduziert werden.

Konsolidierungskreis

Der PATRIZIA Konzern mit dem Mutterunternehmen PATRIZIA SE besteht aus 134 Tochterunternehmen, acht at-equity Unternehmen und 23 Zweigniederlassungen. Die Gesellschaften sowie Zweigniederlassungen sind aktuell insbesondere in Europa verortet, wobei die weltweite Präsenz im Einklang mit der Wachstumsstrategie der PATRIZIA stetig ausgebaut wird.

1.3 Wirtschaftliche Lage

EBITDA

PATRIZIA hat in den ersten sechs Monaten des Jahres 2024 ein EBITDA von 19,2 Mio. EUR erwirtschaftet.

Das EBITDA stellt die wesentliche Steuerungsgröße des Konzerns dar. Die detaillierte Herleitung und Entwicklung des EBITDA gehen aus der folgenden Aufstellung hervor:

Herleitung EBITDA

Tsd. EUR	H1 2024	H1 2023	Veränderung
Gesamtleistung	133.387	135.975	-1,9%
Materialaufwand	-252	-118	113,0%
Aufwand für bezogene Leistungen	-8.375	-8.541	-1,9%
Personalaufwand	-83.646	-85.789	-2,5%
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-37.531	-38.436	-2,4%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-22	-53	-57,9%
Ergebnis aus Beteiligungen	20.681	26.534	-22,1%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-4.071	-950	328,8%
EBITDAR	20.171	28.622	-29,5%
Reorganisationsergebnis	-987	-257	284,0%
EBITDA	19.184	28.365	-32,4%

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

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

Umsatzerlöse

Im ersten Halbjahr des Berichtsjahres 2024 reduzierten sich die **Umsatzerlöse** gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 130,8 Mio. EUR auf 123,6 Mio. EUR (-5,5%).

Umsatzerlöse

Tsd. EUR	H1 2024	H1 2023	Veränderung
Erlöse aus Management Services	118.202	127.287	-7,1%
Verkaufserlöse aus Principal Investments	5	0	/
Mieterlöse	3.906	1.890	106,6%
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	154	43	260,5%
Sonstige	1.330	1.578	-15,7%
Umsatzerlöse	123.597	130.797	-5,5%

Die **Erlöse aus Management Services** sanken im Berichtszeitraum im Vergleich zum Vorjahr um -7,1% von 127,3 Mio. EUR auf 118,2 Mio. EUR. Allerdings sind die Umsatzerlöse allein nur bedingt aussagekräftig, weil zur vollständigen Betrachtung des Leistungsbildes auch Gewinn- und Verlustpositionen unterhalb der Umsatzerlöse, zum Beispiel das Ergebnis aus Beteiligungen, berücksichtigt werden müssen.

Unter Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia GmbH, die im Beteiligungsergebnis gebucht werden, betragen die Gebühreneinnahmen insgesamt 137,2 Mio. EUR, was einer Reduzierung von -9,6% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreswert von 151,8 Mio. EUR entspricht. Der Rückgang der Verwaltungsgebühren inklusive des Ergebnisses aus Beteiligungen um -4,2% gegenüber dem Vorjahr auf 115,5 Mio. EUR (H1 2023: 120,6 Mio. EUR) erklärt sich insbesondere durch niedrigere Verwaltungsgebühren aus Projektentwicklungen für Kunden gegenüber dem Vorjahr sowie dem moderaten Rückgang der AUM aufgrund von Bewertungseffekten als Berechnungsbasis für die Verwaltungsgebühren. Die Transaktionsgebühren stiegen aufgrund eines höheren Volumens an Verkaufsgebühren um 19,5% auf 4,9 Mio. EUR (H1 2023: 4,1 Mio. EUR) an. Die leistungsabhängigen Gebühren unter der Berücksichtigung der Erträge aus dem Co-Investment Dawonia GmbH reduzierten sich ebenfalls aufgrund des aktuellen Marktumfelds auf 16,9 Mio. EUR (H1 2023: 27,1 Mio. EUR; -37,7%).

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

Herleitung Gebühreneinnahmen insgesamt

Tsd. EUR	H1 2024	H1 2023	Veränderung
Verwaltungsgebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	111.561	116.011	-3,8%
Leistungsabhängige Gebühren (ohne Ergebnis aus Beteiligungen)	1.738	7.172	-75,8%
Transaktionsgebühren	4.903	4.103	19,5%
Erlöse aus Management Services	118.202	127.287	-7,1%
Leistungsabhängige Gebühren (in Ergebnis aus Beteiligungen)	15.124	19.908	-24,0%
Gesellschafterbeitrag auf erbrachte Verwaltungsleistungen (in Ergebnis aus Beteiligungen)	3.892	4.558	-14,6%
Gebühreneinnahmen insgesamt	137.218	151.753	-9,6%

Die **Verkaufserlöse aus Principal Investments** waren wie in der Vergleichsperiode unwesentlich. Dies steht im Einklang mit der stärkeren strategischen Fokussierung auf Investment Management-Dienstleistungen.

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete PATRIZIA **Mieterlöse** in Höhe von 3,9 Mio. EUR, nach 1,9 Mio. EUR im H1 2023, insbesondere durch nur temporär auf der Bilanz gehaltene Objekte. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang eines Logistikportfolios in einem temporär konsolidierten Fonds im Geschäftsjahr 2024.

Der Anstieg der **Umsatzerlöse aus Nebenkosten** steht in Zusammenhang mit den Mieterlösen und betrug im Berichtszeitraum 0,2 Mio. EUR (H1 2023: 0 Mio. EUR).

Sonstige umfasst im Wesentlichen Transaktionskosten, die den entsprechenden Investmentvehikeln weiterbelastet werden. Im Berichtszeitraum 2024 verringerte sich diese Position auf 1,3 Mio. EUR gegenüber 1,6 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Gesamtleistung

Die **Gesamtleistung** reflektiert die operative Leistung der PATRIZIA und setzt sich aus den Umsatzerlösen sowie den sonstigen betrieblichen Erträgen zusammen. Im ersten Halbjahr des Berichtsjahres 2024 reduzierte sich die Gesamtleistung um -1,9% auf 133,4 Mio. EUR, nach 136,0 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum.

Herleitung Gesamtleistung

Tsd. EUR	H1 2024	H1 2023	Veränderung
Umsatzerlöse	123.597	130.797	-5,5%
Sonstige betriebliche Erträge ¹	11.348	5.177	119,2%
Gesamtleistung	134.945	135.975	-0,8%

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

Sonstige betriebliche Erträge beliefen sich im ersten Halbjahr 2024 auf 9,8 Mio. EUR (H1 2023: 5,2 Mio. EUR). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus den Erträgen aus entfallenen Verpflichtungen in Höhe von 7,6 Mio. EUR (H1 2023: 1,7 Mio. EUR) und betrifft insbesondere die Auflösung von Verbindlichkeiten für die variable Vergütung. Gegenläufig gingen die übrigen Effekte aufgrund des im ersten Halbjahr 2023 erfassten Veräußerungsgewinns aus dem Verkauf des Anteils an der control.IT Unternehmensberatung GmbH zurück.

Sonstige betriebliche Erträge

Tsd. EUR	H1 2024	H1 2023	Veränderung
Erträge aus entfallenen Verpflichtungen	7.573	1.730	337,8%
Erträge aus Sachbezügen	433	505	-14,2%
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen ¹	971	1.077	-9,8%
Übrige	814	1.866	-56,4%
Gesamt	9.791	5.177	89,1%

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

Materialaufwand

Der **Materialaufwand** enthält im Wesentlichen nicht umlagefähigen Instandhaltungsmaßnahmen für Immobilien. Im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöhte sich der Materialaufwand um 113,0% von 0,1 Mio. EUR auf 0,3 Mio. EUR aufgrund des Zugangs von Immobilien in temporär konsolidierten Fonds.

Aufwand für bezogene Leistungen

Der **Aufwand für bezogene Leistungen** umfasst insbesondere den Bezug von Fondsmanagementdienstleistungen für externe Labelfonds, für die die PATRIZIA Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Service-KVG tätig ist. Um eine verbesserte Darstellung der Ertragslage zu gewährleisten, werden in dieser Position darüber hinaus Transaktionskosten ausgewiesen, die zur Erzielung von Umsatzerlösen anfallen und grundsätzlich weiter belastet werden können. Im ersten Halbjahr 2024 ergaben sich Aufwendungen für bezogene Leistungen in Höhe von 8,4 Mio. EUR (H1 2023: 8,5 Mio. EUR).

Personalaufwand

Zum 30. Juni 2024 beschäftigte PATRIZIA auf Vollzeitkräfte (FTE) umgerechnet 910 Mitarbeiter (30. Juni 2023: 1.009 Mitarbeiter).

Personalaufwand

Tsd. EUR	H1 2024	H1 2023	Veränderung
Fixgehälter	49.030	50.356	-2,6%
Variable Gehälter	22.359	22.675	-1,4%
Sozialabgaben	10.562	10.505	0,5%
Effekt langfristige variable Vergütung ¹	-88	150	-158,8%
Sonstige	1.784	2.103	-15,2%
Gesamt	83.646	85.789	-2,5%

¹ Bewertungsänderungen der langfristigen variablen Vergütung aus Veränderungen des Aktienkurses

Aufgrund des gesunkenen Personalbestands reduzierten sich die **Personalaufwendungen** im ersten Halbjahr 2024 trotz allgemeiner inflationsbedingter Gehaltsanpassungen.

Bewertungseffekte in Bezug auf das Phantom Shares Programm haben aufgrund des gesunkenen PATRIZIA Aktienkurses zu einer Aufwandskorrektur in Höhe von -0,1 Mio. EUR in der Berichtsperiode (H1 2023: 0,1 Mio. EUR) geführt.

Die Position Sonstiges enthält vor allem Sachbezüge.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beliefen sich im ersten Halbjahr 2024 auf 37,5 Mio. EUR und damit -2,4% unter dem Vergleichszeitraum. Die Zusammensetzung der Position wird nachfolgend dargestellt:

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Tsd. EUR	H1 2024	H1 2023	Veränderung
Steuer-, Rechts- und sonstige Beratung sowie Abschlusskosten	8.436	9.301	-9,3%
IT-, Kommunikationskosten und Kosten für Bürobedarf	8.239	8.721	-5,5%
Kosten für Miete, Nebenkosten und Reinigung	2.044	1.945	5,1%
Sonstige Steuern	167	400	-58,3%
KFZ- und Reisekosten	2.949	3.959	-25,5%
Werbekosten	1.789	1.782	0,4%
Personalbeschaffungs-, Fortbildungs- und Zeitarbeitskosten	1.742	3.748	-53,5%
Beiträge, Gebühren und Versicherungskosten	2.558	2.759	-7,3%
Provisionen und sonstige Vertriebskosten	403	560	-28,0%
Kosten für Management Services	1.818	1.284	41,6%
Freistellungen/Erstattungen	3.667	59	>1.000,0%
Sonstige ¹	3.719	3.918	-5,1%
Gesamt	37.531	38.436	-2,4%

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

Der Rückgang der einzelnen Aufwandsarten spiegelt grundsätzlich die reduzierte Kostenbasis im Zuge des im Jahr 2023 initiierten Kostensenkungsprogramms wider. Wesentliche gegenläufige Effekte sind die Erfassung einer Erstattung in Höhe von EUR 3,7 Mio. EUR aufgrund eines potenziellen Schadenersatzes resultierend aus einer steuerlich bedingten Strafe eines von der PATRIZIA verwalteten Fonds und der projektbedingte Anstieg der Kosten für Management Services um 41,6% auf 1,8 Mio EUR.

Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen

Diese Position beinhaltet ein **Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen** in Höhe von 0 Mio. EUR (H1 2023: 0,1 Mio. EUR).

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

PATRIZIA vereinnahmte im ersten Halbjahr 2024 ein **Ergebnis aus Beteiligungen** in Höhe von 20,7 Mio. EUR (H1 2023: 26,5 Mio. EUR; -22,1%). Insgesamt konnten für das Co-Investment Dawonia GmbH Beteiligungserträge in Höhe von 20,6 Mio. EUR (H1 2023: 26,1 Mio. EUR) vereinnahmt werden, wobei der Rückgang im Wesentlichen auf niedrigere leistungsabhängige Gebühren zurückzuführen ist und im Einklang mit den Erwartungen des Managements steht.

Das **Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen** betrug im Berichtszeitraum -4,1 Mio. EUR (H1 2023: -0,9 Mio. EUR). Der Anstieg des negativen Ergebnisses resultiert im Wesentlichen aus den planmäßigen Anlaufverlusten der Mercury Lux S.à r.l., an der der Konzern mittels eines temporär konsolidierten Infrastrukturfonds eine Beteiligung hält.

Das Ergebnis aus Beteiligungen und das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen insgesamt bilden die Kapitalerträge aus den Co-Investments ab sowie im Falle der Dawonia GmbH inkludiert das Beteiligungsergebnis auch Verwaltungsgebühren und leistungsabhängige Gebühren.

Beteiligungsergebnis

Tsd. EUR	H1 2024	H1 2023	Veränderung
Dawonia GmbH	20.628	26.078	-20,9%
Sonstige	53	457	-88,3%
Ergebnis aus Beteiligungen	20.681	26.534	-22,1%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-4.071	-950	328,8%
Gesamt	16.610	25.585	-35,1%

Reorganisationsergebnis

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entstand ein **Reorganisationsaufwand** von insgesamt 1,1 Mio. EUR (H1 2023: 0,3 Mio. EUR). Im ersten Halbjahr 2024 ergab sich ein **Ertrag aus Reorganisation** aufgrund von erfolgten erfolgswirksamen Auflösungen von Rückstellungen von 0,1 Mio. EUR (H1 2023: 0,1 Mio. EUR).

Periodenüberschuss/ -fehlbetrag

Im ersten Halbjahr 2024 ist der **Periodenüberschuss/ -fehlbetrag** auf -8,5 Mio. EUR gesunken (H1 2023 5,7 Mio. EUR; -248,8%), was im Wesentlichen auf das reduzierte EBITDA und negative Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zurückzuführen ist.

Herleitung Periodenüberschuss/ -fehlbetrag

Tsd. EUR	H1 2024	H1 2023	Veränderung
EBITDA	19.184	28.365	-32,4%
Abschreibungen und Wertminderungen	-13.414	-14.226	-5,7%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6.238	0	/
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-468	14.139	-103,3%
Finanzerträge	7.459	5.401	38,1%
Finanzaufwendungen	-6.264	-4.449	40,8%
Sonstiges Finanzergebnis	0	-722	-100,0%
Währungsergebnis	-2.627	-3.428	-23,4%
Finanzergebnis	-1.432	-3.198	-55,2%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-1.900	10.941	-117,4%
Ertragsteuern	-6.632	-5.206	27,4%
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	-8.532	5.735	-248,8%

Nachfolgend werden die relevanten Positionen der Herleitung erläutert.

Abschreibungen und Wertminderungen

Die **Abschreibungen und Wertminderungen** reduzierten sich auf 13,4 Mio. EUR (H1 2023 14,2 Mio. EUR; -5,7%) und beinhalten im Wesentlichen Abschreibung auf Fondsverwalterverträge und Lizenzen in Höhe von 4,8 Mio. EUR (H1 2023 6,4 Mio. EUR), Abschreibungen auf Nutzungsrechte von 5,7 Mio. EUR (H1 2023 5,0 Mio. EUR) und Abschreibungen auf Software und Betriebs- und Geschäftsausstattung von 2,3 Mio. EUR (H1 2023 2,5 Mio. EUR). Die Reduktion der Abschreibungen für Fondsverwalterverträge resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Buchwerten aufgrund von Wertminderungen im Geschäftsjahr 2023 und der Anstieg der Abschreibungen für Nutzungsrechte ist auf gestiegene Nutzungsrechte aufgrund von neuen Büroflächen der PATRIZIA in London zurückzuführen.

Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Der Konzern hat in der Berichtsperiode **Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien** in Höhe von -6,2 Mio. EUR (H1 2023: 0 Mio. EUR) erfasst. Die Wertänderungen stehen im Zusammenhang mit Immobilien, die von temporär konsolidierten Fonds gehalten werden und durch das geänderte Marktumfeld in der Bewertung beeinflusst wurden.

Finanzergebnis

Die **Finanzerträge** erhöhten sich auf 7,5 Mio. EUR, nach 5,4 Mio. EUR im Vorjahr (38,1%). Der Anstieg ist hauptsächlich auf Zinserträge aus einem Gesellschafterdarlehen gegenüber einer temporär konsolidierten at-Equity Beteiligung zurückzuführen.

Den Finanzerträgen standen **Finanzaufwendungen** in Höhe von 6,3 Mio. EUR gegenüber (H1 2023 4,4 Mio. EUR; 40,8%), wobei der Anstieg im Wesentlichen auf Zinsaufwendungen aus Darlehen in temporär konsolidierten Fonds zurückzuführen ist.

Im ersten Halbjahr 2024 betrug das **Währungsergebnis** -2,6 Mio. EUR (H1 2023: -3,4 Mio. EUR). Unrealisierte Währungskurseffekte in Höhe von -2,7 Mio. EUR (H1 2023: 1,9 Mio. EUR) waren der Hauptgrund, da im ersten Halbjahr 2024 keine wesentlichen realisierte Währungseffekte (H1 2023: -1,8 Mio. EUR) gab. Die Veränderung in den unrealisierten Währungskurseffekten ist im Wesentlichen auf die Kursveränderung des japanischen Yen zum Euro sowie des britischen Pfundes zum Euro zurückzuführen.

Ertragsteuern

Im ersten Halbjahr 2024 betrug der **Steueraufwand** 6,6 Mio. EUR nach 5,2 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum (27,4%). Die Steuerquote (Steueraufwand im Verhältnis zu EBT) beträgt im Berichtszeitraum -349,1% (H1 2023: 43,0%). Aufgrund fehlender Verrechnungsmöglichkeiten bei der Ermittlung der Ertragsteuern und der Nichtaktivierung von aktiven latenten Steuern auf laufende Verluste, hat der Konzern trotz eines negativen Ergebnisses vor Steuern einen Ertragsteueraufwand erfasst.

Vermögens- und Finanzkennzahlen

Die starke bilanzielle und finanzielle Situation der PATRIZIA bildet weiterhin eine gute Basis für die erfolgreiche Umsetzung der mittelfristigen Strategie.

PATRIZIA Vermögens- und Finanzkennzahlen im Überblick

Tsd. EUR	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Bilanzsumme	1.950.618	1.999.105	-2,4%
Eigenkapital (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)	1.126.967	1.156.232	-2,5%
Eigenkapitalquote	57,8%	57,8%	-0,1 PP
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	181.041	340.181	-46,8%
+ Termingelder	35.719	10.497	240,3%
- Bankdarlehen	-227.763	-164.571	38,4%
- Schuldscheindarlehen	-69.000	-158.000	-56,3%
= Nettoliquidität (+) / Nettoverschuldung (-)	-80.004	28.108	-384,6%
Netto-Eigenkapitalquote¹	63,7%	69,0%	-5,3 PP

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

Bilanzsumme

Die **Bilanzsumme** des Konzerns ist bei 2,0 Mrd. EUR zum 30. Juni 2024 nahezu stabil.

Eigenkapital

Das **Eigenkapital (ohne nicht beherrschende Gesellschafter)** blieb mit 1,1 Mrd. EUR nahezu stabil (31. Dezember 2023: 1,2 Mrd. EUR).

Die **Netto-Eigenkapitalquote** ging zurück auf 63,7% (31. Dezember 2023: 69,0%) aufgrund gestiegener Investitionen für temporär konsolidierte Fonds und Objekte.

Zur weiteren Entwicklung des Eigenkapitals im ersten Halbjahr 2024 wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung im Anhang verwiesen.

Liquidität

Zum 30. Juni 2024 verfügte PATRIZIA über Liquidität in Höhe von 133,3 Mio. EUR im Vergleich zu 291,0 Mio. EUR zum Jahresende 2023

Verfügbare Liquidität

Tsd. EUR	30.06.2024	31.12.2023
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	181.041	340.181
Termingelder	35.719	10.497
Liquidität	216.759	350.679
Regulatorische Reserve KVGs	-47.385	-47.190
Transaktionsbezogene Verbindlichkeiten und nicht verfügbare Liquidität	-5.940	0
Liquidität, über die PATRIZIA nicht frei verfügen kann	-30.133	-12.467
Verfügbare Liquidität	133.301	291.022

Die **Liquidität insgesamt** betrug 216,8 Mio. EUR (31. Dezember 2023: 350,7 Mio. EUR). Der Rückgang erklärt sich insbesondere durch den Erwerb eines at-equity-bilanzierten Unternehmens in einem temporär konsolidierten Fonds, planmäßige Tilgung der kurzfristigen Tranche des Schuldscheindarlehens sowie die Auszahlung der Dividende an Aktionäre der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023. Insgesamt sind 35,7 Mio. EUR in Termingeldern investiert.

Über diese Liquidität kann PATRIZIA nicht komplett frei verfügen. Für Kapitalverwaltungsgesellschaften und die Publikumsfonds müssen Zahlungsmittel in Höhe von insgesamt 47,4 Mio. EUR dauerhaft vorgehalten werden, um die entsprechenden regulatorischen Anforderungen zu erfüllen. Des Weiteren ist die Liquidität in Höhe von 30,1 Mio. EUR in konsolidierten Gesellschaften gebunden, über die PATRIZIA nicht frei verfügen kann.

Finanzverbindlichkeiten

Die **Finanzverbindlichkeiten** reduzierten sich zum 30. Juni 2024 im Vergleich zum 31. Dezember 2023 von 322,6 Mio. EUR auf 296,8 Mio. EUR aufgrund der planmäßigen Tilgung der kurzfristigen Tranche des Schuldscheindarlehens in Höhe von 89,0 Mio. EUR. Gegenläufig nahm ein temporär konsolidierter Fonds ein kurzfristiges Bankdarlehen in Höhe von 46,8 Mio. EUR auf, um den Erwerb einer Finanzbeteiligung zu finanzieren.

Die ausstehende Tranche des im Geschäftsjahr 2017 aufgenommenen Schuldscheindarlehens in Höhe von 69,0 Mio. EUR wird im Jahr 2027 fällig und wird unter den langfristigen Schuldscheindarlehen ausgewiesen. Der ausstehende Darlehensbetrag ist ausschließlich festverzinst.

Bei den langfristigen Bankdarlehen in Höhe von 180,9 Mio. EUR handelt es sich im Wesentlichen um Darlehen, die im Zusammenhang mit konsolidierten Immobilien im Konzern ausgewiesen werden.

Gegenüber dem Jahresende 2023 entwickelten sich die Finanzverbindlichkeiten wie folgt:

Finanzverbindlichkeiten

Tsd. EUR	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Langfristige Schuldscheindarlehen	69.000	69.000	0,0%
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	0	89.000	-100,0%
Langfristige Bankdarlehen	180.935	164.571	9,9%
Kurzfristige Bankdarlehen	46.828	0	/
Summe Finanzverbindlichkeiten	296.763	322.571	-8,0%

Kapitalallokation

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

PATRIZIA Kapitalallokation zum 30.06.2024

	Assets under Management	Investmentkapital (Fair Value)	Investmentkapital (Anschaffungskosten)	Beteiligung in %
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR	
Drittgeschäft	45.856,7	0,0		
Co-Investments und Warehousing	10.183,7	882,1	490,2	
Immobilien Wohnen	5.180,0	566,3	174,3	
davon Dawonia GmbH	5.042,3	158,3 ¹	51,7	5,1
davon Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche		290,7 ¹	0,0	0,1
Immobilien Mischfonds	2.572,6	92,5	96,1	
Immobilien Gewerbe	668,0	64,9 ¹	60,7	
Infrastruktur	1.720,5	153,7	153,8	
Venture Capital	17,1	3,4	4,1	
Private Equity	25,6	1,3	1,2	
Principal Investments	2,2	2,4		
Sonstige Bilanzpositionen		405,9 ²		
Gebundenes Investmentkapital	56.042,5	1.290,4		
Verfügbare Liquidität		133,3		
Gesamtes Investmentkapital	56.042,5	1.423,7		
davon Fremdkapital (Schuldscheindarlehen auf PATRIZIA Konzernebene)		69,0		
davon Fremdkapital (für temporär konsolidierte Assets und Portfolios)		227,8		
davon Eigenkapital PATRIZIA (ohne nicht-beherrschende Gesellschafter)		1.127,0		

¹ Nach Abzug latenter Steuern aus der Bewertung nach IFRS 9

² Inklusive Geschäfts- und Firmenwert und Fondsverwalterverträge

PATRIZIA investiert selektiv Eigenkapital des Konzerns in Partnerschaften mit ihren institutionellen Kunden in Form von Co-Investments, davon ist die Dawonia GmbH das größte Co-Investment. Darüber hinaus nutzt PATRIZIA Eigenkapital, um Assets und Portfolios temporär zu konsolidieren mit dem Ziel der späteren Einbringung in von Kunden finanzierten Fonds.

Mit dem Anteil an der Dawonia GmbH hält die PATRIZIA eine Beteiligung an einem sehr attraktiven Wohnimmobilien-Portfolio. Mit rund 27.000 Wohnungen gehört die Dawonia zu den größten Wohnungsunternehmen in München und im süddeutschen Raum. Seit 80 Jahren plant, entwickelt, baut und verwaltet die Dawonia hochwertige und bezahlbare Wohnungen, für die gerade in den städtischen Wachstumsregionen eine rege Nachfrage besteht. In diesem Marktsegment ist das Unternehmen sehr gut positioniert. Rund 80% des Wohnungsbestandes ist in den 20 größten Standorten Süddeutschlands konzentriert, also in Ballungsgebieten wie München und Umland, sowie Nürnberg, Erlangen, Regensburg und Würzburg. Die Dawonia ist mittlerweile auch außerhalb von Bayern, beispielsweise in Hessen, aktiv.

Daneben ist die PATRIZIA an der OSCAR Lux Carry SCS (in der Tabelle: Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche) beteiligt, woraus PATRIZIA eine variable Gewinnbeteiligung im Zusammenhang mit der Dawonia Beteiligung zusteht. Das Investorenkonsortium und PATRIZIA haben kürzlich vereinbart, die Investitionsphase des Fonds mittelfristig zu verlängern. Die Investitionsphase war bisher auf 10 Jahre angelegt und hätte ursprünglich im Jahr 2023 geendet. Vor diesem Hintergrund wird eine Entscheidung über die mögliche Veräußerung oder Beibehaltung der 5,1% Beteiligung an der Dawonia GmbH sowie der Realisierung des Anspruchs auf den variablen Gewinnanteil nunmehr mittelfristig erwartet.

Im ersten Halbjahr 2024 wurden strategiekonform weitere Seed Investments, insbesondere im Bereich Infrastruktur, getätigt.

2 Entwicklung der Chancen und Risiken

PATRIZIA ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sowohl Chancen als auch Risiken ausgesetzt. Das Risikomanagementsystem der PATRIZIA ist darauf ausgerichtet, relevante Risiken zu identifizieren, zu erfassen und zu überwachen sowie geeignete Steuerungsmaßnahmen zu definieren und umzusetzen.

Das Chancen- und Risikoumfeld wurde im ersten Halbjahr 2024 durch die Investitions- und Transaktionsmärkte für Immobilien und Infrastruktur weiterhin durch den anhaltenden Preisfindungsprozess der Marktteilnehmer negativ beeinflusst. Daneben bringt das aktuelle Marktumfeld, insbesondere die erhöhte Unsicherheit durch Zinsvolatilität und durch geopolitische Spannungen große Herausforderungen für wesentliche Bereiche der Geschäftsaktivitäten der PATRIZIA mit sich. Die Beurteilung der unterjährigen Entwicklungen des Chancen- und Risikoumfelds führt jedoch zu keinen substanziellen Änderungen der Aussagen des Geschäftsberichts 2023 hinsichtlich des Risikodeckungspotentials der PATRIZIA. Die Wahrscheinlichkeit bestandsgefährdender Risiken wird als gering eingeschätzt. Dennoch hat sich die Risikosituation insgesamt (gegenüber der Einschätzung zum 31. Dezember 2023) verschlechtert, insbesondere aufgrund der anhaltenden Unsicherheit auf dem Transaktionsmarkt und der Bewertungsrisiken aus temporär konsolidierten Fonds und Vermögenswerten.

Außerdem ist das interne Kontrollsystem weiterhin Gegenstand einer ständigen Weiterentwicklung und Anpassung. Der Verwaltungsrat und die geschäftsführenden Direktoren haben auch im ersten Halbjahr 2024 Maßnahmen zur Stärkung der Angemessenheit und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems umgesetzt.

Darüber hinaus gelten die Aussagen des im Geschäftsbericht 2023 der PATRIZIA enthaltenen Chancen- und Risikoberichts weiterhin. Für eine detaillierte Darstellung der Chancen und Risiken im Konzern wird daher auf die Ausführungen in Kapitel 7 des Geschäftsberichts 2023 verwiesen.

3 Prognosebericht

PATRIZIA ist für das Jahr 2024 weiterhin vorsichtig optimistisch. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bleibt für die Mehrheit der Kunden des Konzerns eine Herausforderung, insbesondere im Bereich der Immobilieninvestitionen. Es wird erwartet, dass sich die Investitionstätigkeit der Kunden im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 beleben wird, vorausgesetzt, dass sich das Zinsumfeld normalisiert und die Aktivität auf den Transaktionsmärkten zunimmt, sobald sich potenzielle Käufer und Verkäufer nach der Änderung des Zinsumfelds auf neue Preisniveaus einigen. Hierbei wird erwartet, dass der Bewertungsdruck auf Immobilien auch im Geschäftsjahr 2024 grundsätzlich anhalten wird. Dennoch geht PATRIZIA aufgrund ihrer globalen Plattform und ihres breit diversifizierten Produktangebots davon aus, die Marktchancen für ihre institutionellen, semiprofessionellen und privaten Investoren in Form von attraktiven Immobilien- und Infrastrukturfondsprodukten erneut erfolgreich zu nutzen.

PATRIZIA bestätigt die Bandbreite der Prognose für das Geschäftsjahr 2024. Aufgrund wesentlicher Abwärts- und Aufwärtsrisiken, die sich aus vorübergehend konsolidierten Vermögenswerten und Fonds sowie potenziellen nicht-operativen Einmaleffekten ergeben, wird eine Einengung des Prognosebereichs erst im weiteren Verlauf des Jahres 2024 erwartet.

Prognose für das Geschäftsjahr 2024

		2023	H1 2024	Bandbreite Prognose 2024	
				min	max
Assets under Management	Mrd. EUR	57,3	56,0	54,0	60,0
EBITDA	Mio. EUR	54,1	19,2	30,0	60,0
EBITDA Margin	%	17,0%	13,8%	11,0%	19,2%

Augsburg, den 13. August 2024

Die geschäftsführenden Direktoren



Dr. Asoka Wöhrmann
CEO



Christoph Glaser
COO



Martin Praum
CFO



James Muir
Head of Investment Division



Konrad Finkenzeller
Head of Client Division



Wolfgang Egger
Founder

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

Konzernabschluss

Bilanz

zum 30. Juni 2024

Aktiva

Tsd. EUR	30.06.2024	31.12.2023
A. Langfristiges Vermögen		
Geschäfts- oder Firmenwert	379.797	376.719
Sonstige immaterielle Vermögenswerte	84.882	89.320
Software	5.873	6.725
Nutzungsrechte	46.801	51.296
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	253.251	246.481
Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.496	14.580
Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen	143.390	40.412
Beteiligungen	587.654	594.686
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	10.906	10.203
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)	19.462	41.146
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	1.778	2.281
Latente Steuern	7.652	7.630
Summe langfristiges Vermögen	1.569.943	1.481.479
B. Kurzfristiges Vermögen		
Vorräte	281	281
Kurzfristige Steueransprüche	23.615	21.091
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte	169.018	150.202
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.721	5.871
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	181.041	340.181
Summe kurzfristiges Vermögen	380.675	517.626
Bilanzsumme	1.950.618	1.999.105

Passiva

Tsd. EUR	30.06.2024	31.12.2023
A. Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	86.229	85.844
Kapitalrücklage	68.386	65.704
Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	505	505
Währungsumrechnungsdifferenz	3.686	-3.853
Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen nach IAS 19	2.943	2.943
Neubewertungen nach IFRS 9	124.021	130.660
Konzernbilanzgewinn	841.198	874.429
Nicht-beherrschende Gesellschafter	74.863	39.553
Summe Eigenkapital	1.201.831	1.195.785
B. Verbindlichkeiten		
LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		
Latente Steuerschulden	101.568	103.495
Pensionsverpflichtungen	20.303	20.473
Langfristige Schuldscheindarlehen	69.000	69.000
Langfristige Bankdarlehen	180.935	164.571
Sonstige langfristige Rückstellungen	1.786	1.774
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	53.260	149.912
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	41.568	43.020
Summe langfristige Verbindlichkeiten	468.421	552.245
KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN		
Kurzfristige Bankdarlehen	46.828	0
Kurzfristige Schuldscheindarlehen	0	89.000
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	23.920	30.230
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	185.558	102.945
Kurzfristige Finanzderivate	222	297
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	8.739	9.403
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	8.765	10.324
Ertragsteuerschulden	6.333	8.876
Summe kurzfristige Verbindlichkeiten	280.366	251.075
Bilanzsumme	1.950.618	1.999.105

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2024

Tsd. EUR	Q2 2024	Q2 2023	H1 2024	H1 2023	Veränderung
Umsatzerlöse	65.614	67.935	123.597	130.797	-5,5%
Sonstige betriebliche Erträge ¹	4.725	2.388	9.791	5.177	89,1%
Gesamtleistung	70.338	70.322	133.387	135.975	-1,9%
Materialaufwand	-74	-59	-252	-118	113,0%
Aufwand für bezogene Leistungen	-4.067	-4.431	-8.375	-8.541	-1,9%
Personalaufwand	-42.071	-45.430	-83.646	-85.789	-2,5%
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-21.891	-21.567	-37.531	-38.436	-2,4%
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-8	-48	-22	-53	-57,9%
Ergebnis aus Beteiligungen	2.800	3.523	20.681	26.534	-22,1%
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-3.135	-1.012	-4.071	-950	328,8%
EBITDAR	1.893	1.299	20.171	28.622	-29,5%
Erträge aus Reorganisation	109	54	111	54	105,2%
Reorganisationsaufwand	-131	-169	-1.098	-311	252,8%
EBITDA	1.871	1.184	19.184	28.365	-32,4%
Abschreibungen und Wertminderungen	-6.675	-7.101	-13.414	-14.226	-5,7%
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6.238	0	-6.238	0	/
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-11.042	-5.917	-468	14.139	-103,3%
Finanzerträge	3.183	3.183	7.459	5.401	38,1%
Finanzaufwendungen	-3.847	-2.601	-6.264	-4.449	40,8%
Sonstiges Finanzergebnis	0	-878	0	-722	-100,0%
Währungsergebnis	-1.059	-3.405	-2.627	-3.428	-23,4%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-12.765	-9.618	-1.900	10.941	-117,4%
Ertragsteuern	-188	2.917	-6.632	-5.206	27,4%
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	-12.953	-6.701	-8.532	5.735	-248,8%
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	-8.378	-6.411	-3.760	6.064	-162,0%
Davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	-4.574	-291	-4.773	-329	>1,000,0%
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	-0,10	-0,07	-0,04	0,07	-161,7%
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR	-0,10	-0,07	-0,04	0,07	-161,7%

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

Gesamtergebnisrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2024

Tsd. EUR	Q2 2024	Q2 2023	H1 2024	H1 2023
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	-12.953	-6.701	-8.532	5.735
Posten des sonstigen Ergebnisses mit zukünftig eventueller Umgliederung in den Periodenüberschuss/ -fehlbetrag				
Gewinne und Verluste aus der Umrechnung von Abschlüssen ausländischer Geschäftseinheiten	6.974	2.456	6.456	-2.297
Posten des sonstigen Ergebnisses ohne zukünftige Umgliederung in den Periodenüberschuss/ -fehlbetrag				
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten Eigenkapitalinstrumenten einschließlich Veräußerungsgewinnen (IFRS 9)	-7.631	-7.956	-7.632	-8.107
Wertänderungen aus erfolgsneutral bewerteten leistungsorientierten Versorgungsplänen (IAS 19)	0	0	0	2
Sonstiges Ergebnis	-657	-5.500	-1.176	-10.403
Gesamtergebnis der Berichtsperiode	-13.609	-12.201	-9.708	-4.668
Davon entfallen auf Gesellschafter des Mutterunternehmens	-8.051	-10.735	-3.965	-3.189
Davon entfallen auf nicht-kontrollierende Gesellschafter	-5.559	-1.466	-5.743	-1.479

Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2024

Tsd. EUR	H1 2024	H1 2023
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	-8.532	5.735
Erfolgswirksam erfasste Ertragsteuern	6.632	5.206
Erfolgswirksam erfasste Finanzaufwendungen	6.264	4.449
Erfolgswirksam erfasste Finanzerträge	-7.459	-5.401
Erfolgswirksam erfasste Erträge aus Beteiligungen	-20.681	-26.534
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	4.071	950
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte Währungsergebnisse	2.742	1.609
Erfolgswirksam erfasste nicht realisierte sonstige Finanzergebnisse	0	711
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Software und Sachanlagen	145	-9
Erfolgswirksam erfasste Erträge und Aufwendungen aus dem Abgang von Finanzanlagen	-6	-1.060
Abschreibungen und Wertminderungen	13.414	14.590
Zuschreibungen langfristiges Vermögen	0	-365
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	6.238	0
Wertänderung von Derivaten	-75	0
Aufwand aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	0	3
Ertrag aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen	-971	-1.077
Sonstige nicht-zahlungswirksame Effekte	-5.835	-522
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	151	7.556
Ein -und Auszahlungen aus temporär konsolidierten Investment-Objekten (Vorräte) und deren Finanzierung (Darlehen) für Posten mit großer Umschlagshäufigkeit, großen Beträgen und kurzen Laufzeiten	0	-6.435
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.380	-11.391
Zahlungswirksame Erträge aus Beteiligungen	22.239	27.689
Gezahlte Zinsen	-6.746	-5.587
Erhaltene Zinsen	7.031	5.169
Ertragsteuerzahlungen	-9.633	-4.231
Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit	2.609	11.055

Auszahlungen für Investitionen in sonstige immaterielle Vermögenswerte, Software und Sachanlagen	-15.319	-2.668
Einzahlungen aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten und Sachanlagen	60	248
Auszahlungen für die Entwicklung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-14.230	0
Auszahlungen für den Erwerb von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	-25.219	0
Einzahlungen aus der Veräußerung von Wertpapieren und kurzfristigen Anlagen	7	32.800
Auszahlungen für den Erwerb von Beteiligungen	-3.906	-4.307
Einzahlungen aus der Veräußerung von Beteiligungen	31	244
Auszahlungen für Investitionen in at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-107.024	-1.811
Einzahlungen aus Ausschüttungen von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	18	18
Einzahlung aus Veräußerung von at-equity-bilanzierten Beteiligungen	0	3.724
Einzahlungen aus der Rückführung von Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	0	482
Auszahlungen für Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	-700	0
Einzahlungen aus der Rückzahlung von sonstigen Ausleihungen	919	1.130
Auszahlungen für sonstige Ausleihungen	-95	-25.583
Veränderungen von Derivaten	0	711
Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	1
Auszahlungen aus dem Abgang von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-870	0
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-2.423	-2.616
Cashflow aus der Investitions-/Desinvestitionstätigkeit	-168.751	2.371
Darlehensaufnahmen	63.833	0
Darlehensstilgungen	-89.000	0
Tilgung Leasingverbindlichkeiten	-4.300	-4.741
Gezahlte Zinsen	-658	-120
Einzahlungen aus der Erfüllung von derivativen Finanzinstrumenten zur Absicherung von Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten	114	0
Auszahlungen aus der Erfüllung von derivativen Finanzinstrumenten zur Absicherung von Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten	-118	0
Auszahlungen an nicht-beherrschende Gesellschafter für den Erwerb von Minderheiten	0	-16.803
Auszahlungen von Ergebnisanteilen an nicht-beherrschende Gesellschafter	-274	-274
Auszahlungen für Dividendenausschüttungen an Aktionäre	-29.318	-28.288
Auszahlung für den Rückkauf von eigenen Anteilen	0	-7.445
Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung (nicht-beherrschende Gesellschafter) ¹	66.185	637
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.464	-57.034
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-159.678	-43.608
Finanzmittelfonds zum 01.01.	340.181	349.518
Wechselkursbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	538	422
Finanzmittelfonds zum 30.06.	181.041	306.332

¹ Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung in der Höhe von 66,2 Mio. EUR beziehen sich auf die Platzierung von Fondsanteilen für temporär konsolidierte Fonds (nicht-beherrschende Gesellschafter).

Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2023

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungs-umrechnungs-differenz	Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19	Neubewertungsrücklage gemäß IFRS 9	Konzernbilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutterunternehmens	Eigenkapital nicht-beherrschende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2023	86.175	67.181	505	-2.502	4.807	189.691	913.132	1.258.989	66.346	1.325.336
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	0	0	0	0	0	0	6.064	6.064	-329	5.735
Sonstiges Ergebnis	0	-0	0	-2.366	2	-6.889	0	-9.253	-1.150	-10.403
Gesamtergebnis	0	-0	0	-2.366	2	-6.889	6.064	-3.189	-1.479	-4.668
Kapitalerhöhung Einzahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	637	637
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0	0	-28.288	-28.288	0	-28.288
Im Zuge von Anteilsverkäufen entstandene Anteile nicht-kontrollierender Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	838	838	-838	0
Erwerb von Anteilen nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	-1	0	16.309	-16.804	-495	-16.308	-16.803
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-274	-274
Umgliederung	0	0	0	0	0	0	440	440	-440	0
Sonstige	0	0	0	0	0	0	-923	-923	0	-923
Aktienrückkauf	-655	-6.789	0	0	0	0	0	-7.444	0	-7.444
Aktienverkauf	283	2.263	0	0	0	0	0	2.545	0	2.545
Stand 30.06.2023	85.803	62.655	505	-4.869	4.809	199.112	874.459	1.222.474	47.645	1.270.119

Eigenkapitalveränderungsrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2024

Tsd. EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen (gesetzl. Rücklagen)	Währungs- umrechnungs- differenz	Neubewertungen von leistungsorientierten Versorgungsplänen gemäß IAS 19	Neubewertungs- rücklage gemäß IFRS 9	Konzern- bilanzgewinn	Eigenkapital der Gesellschafter des Mutter- unternehmens	Eigenkapital nicht- beherrschende Gesellschafter	Summe
Stand 01.01.2024	85.844	65.704	505	-3.853	2.943	130.660	874.429	1.156.232	39.553	1.195.785
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	0	0	0	0	0	0	-3.760	-3.760	-4.773	-8.532
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	6.434	0	-6.639	0	-205	-971	-1.176
Gesamtergebnis	0	0	0	6.434	0	-6.639	-3.760	-3.965	-5.743	-9.708
Abgang Konsolidierungskreis ¹	0	0	0	14	0	0	0	14	-24.056	-24.042
Kapitalerhöhung Einzahlung	0	0	0	0	0	0	0	0	66.185	66.185
Dividendenausschüttungen an Aktionäre in bar	0	0	0	0	0	0	-29.318	-29.318	0	-29.318
Im Zuge von Anteilsverkäufen entstandene Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	802	802	-802	0
Entnahme von Ergebnisanteilen durch nicht-beherrschende Gesellschafter	0	0	0	0	0	0	0	0	-274	-274
Sonstige	0	0	0	1.091	0	0	-955	135	0	135
Aktienverkauf	384	2.682	0	0	0	0	0	3.067	0	3.067
Stand 30.06.2024	86.229	68.386	505	3.686	2.943	124.021	841.198	1.126.967	74.863	1.201.831

¹Der Rückgang des Eigenkapitals nicht-beherrschender Anteilseigner in Höhe von EUR 24,1 Mio. betrifft die Entkonsolidierung eines temporär konsolidierten Fonds.

Konzernzwischenanhang

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2024

Allgemeine Angaben

Die PATRIZIA SE (nachfolgend PATRIZIA oder Konzern genannt) ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich in der Fuggerstraße 26 in 86150 Augsburg (Amtsgericht Augsburg, HRB 37716).

PATRIZIA ist ein führender Partner für weltweite Investments in Real Assets und eines der führenden unabhängigen Immobilien-Investmenthäuser in Europa. Zum 30. Juni 2024 sind 910 Mitarbeiter (FTE) für ihre Kunden in aktuell 27 Standorten weltweit präsent. PATRIZIA bietet ein umfassendes Leistungsportfolio an, vom Asset und Portfolio Management über die Umsetzung von An- und Verkaufstransaktionen für nahezu alle Immobilien- und Infrastrukturklassen bis hin zu alternativen Investments und Projektentwicklungen. Zum Kundenkreis zählen institutionelle, (semi-)professionelle und private Investoren, unter anderem Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen und Staatsfonds aus Deutschland, Europa, USA und Asien. PATRIZIA entwickelt für ihre Kunden maßgeschneiderte Produkte entsprechend den individuellen Renditeerwartungen, Diversifizierungsbestrebungen und Risikoneigungen.

1 Grundlagen der Konzernzwischenabschlussstellung

Der ungeprüfte Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA über das 1. Halbjahr 2024 (1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024) wurde gemäß § 115 Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) in Übereinstimmung mit dem IAS 34 „Interim Financial Reporting“ und den IFRS sowie unter Beachtung der nach § 315e HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellt. Hierbei wurden sämtliche verpflichtend anzuwendenden Verlautbarungen des International Accounting Standards Boards (IASB) angewendet, die bis zum Abschlussstichtag von der EU im Rahmen des sogenannten Endorsement-Prozesses übernommen, d. h. im Amtsblatt der EU veröffentlicht worden sind.

Im Rahmen der Erstellung eines Konzernzwischenabschlusses zum Zwischenbericht in Übereinstimmung mit IAS 34 „Interim Financial Reporting“ muss das Management der PATRIZIA 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 Konzernzwischenabschluss basiert grundsätzlich auf denselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die für den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2023 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2023 im PATRIZIA Geschäftsbericht 2023 entnommen werden.

Die ab dem 1. Januar 2024 neu anzuwendenden Standards und Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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

2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

Der Konzernzwischenabschluss der PATRIZIA SE beinhaltet zum 30. Juni 2024 den Abschluss des Mutterunternehmens sowie 134 (31. Dezember 2023: 142) Tochterunternehmen. Tochterunternehmen werden vom Mutterunternehmen direkt oder indirekt beherrscht und werden nach den Regeln der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Darüber hinaus werden acht (31. Dezember 2023: sechs) Beteiligungen nach der Equity-Methode im Konzernabschluss abgebildet (siehe Kapitel 3.4).

Zum 30. Juni 2024 sind 45 (31. Dezember 2023 45) Gesellschaften nicht im Konsolidierungskreis enthalten, da sie nur einen geringen bzw. keinen Geschäftsbetrieb haben und für den Konzern sowie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von untergeordneter Bedeutung sind.

Veränderung des Konsolidierungskreises

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

Tochterunternehmen

Stand zum 01.01.2024	142
Erwerbe	2
Gründungen	0
Umklassifizierungen	-1
Verschmelzungen	-6
Entkonsolidierungen	-3
Stand zum 30.06.2024	134

Der Zugang zum Konsolidierungskreis durch Erwerbe war im Wesentlichen bedingt durch die Akquisition eines Infrastruktur Fonds in der Form eines Anteilerwerbs durch einen beherrschten Fonds.

Im Berichtszeitraum hat der Konzern an einer Tochtergesellschaft die Beherrschung verloren und dieses zu einem Gemeinschaftsunternehmen umklassifiziert.

Die Verschmelzungen sind im Rahmen gesellschaftsrechtlicher konzerninterner Optimierungen erfolgt und hatten keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der PATRIZIA.

Im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat der Konzern die Beherrschung über zwei Tochterunternehmen verloren und daraus einen Entkonsolidierungsertrag in Höhe von 971 Tsd. EUR ergebniswirksam erfasst.

Konsolidierungsmethoden

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss basiert grundsätzlich auf denselben Konsolidierungsmethoden, die für den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2023 angewandt wurden. Eine detaillierte Beschreibung der Grundlagen der Konzernabschlusserstellung sowie der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden können dem IFRS-Konzernanhang zum 31. Dezember 2023 im PATRIZIA Geschäftsbericht 2023 entnommen werden.

3 Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Finanzinstrumente

3.1.1 Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte und Schulden

Die nachstehende Tabelle zeigt die Buchwerte und beizulegende Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten, einschließlich ihrer Level-Zuordnung in der Fair Value-Hierarchie. Die Klassifizierung der Buchwerte erfolgt entsprechend der Bewertung nach erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL), erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis (FVTOCI) und zu fortgeführten Anschaffungskosten (AC). Der erstmalige Ansatz von originären Finanzinstrumenten erfolgt grundsätzlich am Erfüllungstag und bei derivativen Finanzinstrumenten am Handelstag.

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden 30.06.2024

Tsd. EUR	Buchwerte			Beizulegende Zeitwerte		
	FVTPL	FVTOCI	AC	Level 1	Level 2	Level 3
Aktiva						
Beteiligungen		587.654				587.654
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	10.906					10.906
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)			19.462			20.972
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte ¹			169.018			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente ¹			181.041			
Gesamt	10.906	587.654	369.520	0	0	619.532
Passiva						
Langfristige Bankdarlehen			180.935			182.822
Kurzfristige Bankdarlehen ¹			46.828			
Langfristige Schuldscheindarlehen			69.000			66.257
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten			53.260			52.017
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten ¹			185.332			
Kurzfristige Finanzderivate	222				222	
Langfristige Leasingverbindlichkeiten ¹			41.568			
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten ¹			8.765			
Gesamt	222	0	585.689	0	222	301.097

¹ Gemäß IFRS 7.29 werden keine Angaben über den beizulegenden Zeitwert offengelegt.

Finanzielle Vermögenswerte und Schulden 31.12.2023

Tsd. EUR	Buchwerte			Beizulegende Zeitwerte		
	FVTPL	FVTOCI	AC	Level 1	Level 2	Level 3
Aktiva						
Beteiligungen		594.686				594.686
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	10.203					10.203
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (AC)			41.146			42.365
Kurzfristige Forderungen und sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte ¹			150.202			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente ¹			340.181			
Gesamt	10.203	594.686	531.529	0	0	647.254
Passiva						
Langfristige Bankdarlehen			164.571			166.228
Langfristige Schuldscheindarlehen			69.000			66.047
Kurzfristige Schuldscheindarlehen ¹			89.000			
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten			149.912			123.597
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten ¹			102.945			
Kurzfristige Finanzderivate	297				297	
Langfristige Leasingverbindlichkeiten ¹			43.020			
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten ¹			10.324			
Gesamt	297	0	628.772	0	297	355.872

¹ Gemäß IFRS 7.29 werden keine Angaben über den beizulegenden Zeitwert offengelegt.

Die beizulegenden Zeitwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente des Konzerns werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Dabei wurde ein risikoadjustierter Abzinsungssatz zugrunde gelegt. Das eigene Nichterfüllungsrisiko wurde zum 30. Juni 2024 als gering eingestuft.

3.1.2 Beteiligungen

Die Entwicklung der Beteiligungen im Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

Beteiligungen

	30.06.2024				31.12.2023			
	Dawonia	Dawonia Carry	Weitere Beteiligungen	Summe Buchwerte	Dawonia	Dawonia Carry	Weitere Beteiligungen	Summe Buchwerte
Stand 01.01.	161.253	360.904	72.529	594.686	179.680	421.593	63.340	664.612
Zugänge	0	0	3.906	3.906	0	0	16.946	16.946
Veränderungen Konsolidierungskreis	0	0	-2.833	-2.833	0	0	0	0
Abgänge	0	0	-49	-49	0	0	-1.254	-1.254
Positive Marktwert- änderungen	0	0	517	517	28	92	2.817	2.937
Negative Marktwert- änderungen	-1.274	-4.195	-3.667	-9.136	-18.455	-60.781	-9.732	-88.968
Währungsänderung	0	0	563	563	0	0	412	412
Endbestand	159.979	356.709	70.966	587.654	161.253	360.904	72.529	594.686

PATRIZIA investiert selektiv Eigenkapital des Konzerns in Partnerschaften mit ihren institutionellen Kunden in Form von Co-Investments, davon ist die Dawonia GmbH das größte Co-Investment. Darüber hinaus nutzt PATRIZIA Eigenkapital, um Assets und Portfolios temporär zu konsolidieren mit dem Ziel der späteren Einbringung in von Kunden finanzierten Fonds.

Mit dem Anteil an der Dawonia GmbH hält die PATRIZIA eine Beteiligung an einem sehr attraktiven Wohnimmobilien-Portfolio. Mit rund 27.000 Wohnungen gehört die Dawonia zu den größten Wohnungsunternehmen in München und im süddeutschen Raum. Seit 80 Jahren plant, entwickelt, baut und verwaltet die Dawonia hochwertige und bezahlbare Wohnungen, für die gerade in den städtischen Wachstumsregionen eine rege Nachfrage besteht. In diesem Marktsegment ist das Unternehmen sehr gut positioniert. Rund 80% des Wohnungsbestandes ist in den 20 größten Standorten Süddeutschlands konzentriert, also in Ballungsgebieten wie München und Umland, sowie Nürnberg, Erlangen, Regensburg und Würzburg. Die Dawonia ist mittlerweile auch außerhalb von Bayern, beispielsweise in Hessen, aktiv.

Daneben ist die PATRIZIA an der OSCAR Lux Carry SCS (in der Tabelle: Dawonia gesellschaftsrechtliche Gewinnansprüche) beteiligt, woraus PATRIZIA eine variable Gewinnbeteiligung im Zusammenhang mit der Dawonia Beteiligung zusteht. Die ursprüngliche 10-jährige Investitionsphase des Fonds wurde in enger Abstimmung mit allen Investoren vorübergehend über das Jahr 2023 hinaus verlängert. PATRIZIA befindet sich in konstruktiven Gesprächen mit den Investoren in Dawonia über eine langfristige Verlängerung des Investitionsmandats.

Ergebnis aus Beteiligungen

Das Ergebnis aus Beteiligungen des Berichtszeitraums in Höhe von 20.681 Tsd. EUR (H12023: 26.534 Tsd. EUR) stammt im Wesentlichen aus den Beteiligungen an der Dawonia.

3.1.3 Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte der Level 3 Vermögenwerte

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

Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

Art	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Beteiligungen	Das Bewertungsmodell berücksichtigt den individuellen Beteiligungsanteil sowie als Bemessungsgrundlagen im Wesentlichen das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen (Net Asset Value). Der wesentliche Werttreiber dabei ist der jeweilige Fair Value des enthaltenen Immobilienvermögens.	Beteiligungsanteil (0,01 % - 100%) - wesentliche Bemessungsgrundlagen: Das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen 2024 der Beteiligungsunternehmen (Mio. EUR 0 - Mio. EUR 3.179)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)	Da es sich um Wandeldarlehen handelt, berücksichtigt das Bewertungsmodell das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen der Darlehensnehmer.	Das zu Zeitwerten bewertete Nettovermögen 2024: (Mio. EUR 0,7.- Mio. EUR 7,5)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)

Für die Beteiligungen würde eine Erhöhung (Minderung) der entsprechenden Bemessungsgrundlagen um 10% unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 75.151 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 75.869 Tsd. EUR) führen.

Im Falle der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte würde eine Erhöhung (Minderung) des Nettovermögens um 10% zu einer Erhöhung (Minderung) des beizulegenden Zeitwerts um 838 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 838 Tsd. EUR) führen. Die fixe Verzinsung der Wandeldarlehen hat keinen materiellen Einfluss auf die Bewertung.

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

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Level 3 - 30.06.2024

Tsd. EUR	Beteiligungen	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)
Stand 01.01.	594.686	10.203
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	-8.619	0
Zugänge im Geschäftsjahr	3.906	776
Abgänge im Geschäftsjahr	-31	-83
Veränderungen Konsolidierungskreis	-2.833	0
Währungsänderung	563	0
Ausschüttungen	-18	0
Umgliederung	0	10
Endbestand	587.654	10.906

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Level 3 - 31.12.2023

Tsd. EUR	Beteiligungen	Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte (FVTPL)
Stand 01.01.	664.612	10.020
Gewinn/Verlust, der im sonstigen Ergebnis (IFRS 9) enthalten ist		
<i>Veränderung des beizulegenden Zeitwerts</i>	-86.031	-677
Zugänge im Geschäftsjahr	16.946	860
Abgänge im Geschäftsjahr	-1.236	0
Währungsänderung	412	0
Ausschüttungen	-18	0
Endbestand	594.686	10.203

Dividenerträge aus Beteiligungen betragen im Geschäftsjahr 20.681 Tsd. EUR (H1 2023: 26.534 Tsd. EUR). Die vereinnahmten Dividenden wurden ausschließlich aus Beteiligungen erzielt, die am Abschlussstichtag noch im Bestand waren. Der beizulegende Zeitwert der abgehenden Beteiligungen zum Zeitpunkt des Abgangs beläuft sich auf 31 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 1.236 Tsd. EUR).

3.1.4 Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Zum Abschlussstichtag verfügt der Konzern über 181.041 Tsd. EUR an Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten (31. Dezember 2023: 340.181 Tsd. EUR). Die regulatorischen Liquiditätsreserven der Kapitalverwaltungsgesellschaften als Teil der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente betragen 47.385 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 47.190 Tsd. EUR).

3.1.5 Bankdarlehen

Die Bankdarlehen des Konzerns betragen zum 30. Juni 2024 227.763 Tsd. EUR (31. Dezember 2023 164.571). Der Zugang der kurzfristigen Bankdarlehen um 46.828 Tsd. EUR resultiert ausschließlich aus einer Zwischenfinanzierung innerhalb eines temporär konsolidierten Fonds, die zwecks Finanzierung eines Beteiligungserwerbs durch den Fonds aufgenommen wurde. Bei den langfristigen Darlehen zum 30. Juni 2024 180.935 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 164.571 Tsd. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Darlehen, die im Zusammenhang mit temporär konsolidierten Immobilien im Konzern ausgewiesen werden.

3.1.6 Schuldscheindarlehen

Die ausstehende Tranche des im Geschäftsjahr 2017 aufgenommen Schuldscheindarlehens in Höhe von 69.000 Tsd. EUR wird im Jahr 2027 fällig und wird unter den langfristigen Schuldscheindarlehen ausgewiesen. Die Tranche in Höhe von 89.000 Tsd. EUR, die im Jahr 2024 fällig war, wurde im Mai 2024 planmäßig getilgt.

3.2 Geschäfts- oder Firmenwert

Zum 30. Juni 2024 beträgt der Geschäfts- oder Firmenwert 379.797 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 376.719 Tsd. EUR). Die Veränderung des Geschäfts- oder Firmenwerts im Vergleich zum 31. Dezember 2023 resultiert aus Währungskursveränderungen in Höhe von 3.078 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: -4.854 Tsd. EUR). Diese sind im Wesentlichen auf die Kursentwicklung des britischen Pfunds sowie des australischen Dollars zurückzuführen.

Im Rahmen eines Werthaltigkeitstest gemäß IAS 36 werden diese Werte mindestens einmal jährlich durch den Konzern auf Werthaltigkeit geprüft. Bis zum 30. Juni 2024 gab es keine Ereignisse, welche einen zusätzlichen Werthaltigkeitstest und einen daraus resultierenden Wertminderungsbedarf begründen.

3.3 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Die sonstigen immateriellen Vermögenswerte betragen zum Stichtag 84.882 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 89.320 Tsd. EUR). Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den laufenden Abschreibungen der Fondsverwalterverträge.

Für das erste Halbjahr 2024 wurden insgesamt Abschreibungen auf Fondsverwalterverträge in Höhe von 4.798 Tsd. EUR (H1 2023: 6.339 Tsd. EUR), auf Lizenzen in Höhe von 17 Tsd. EUR (H1 2023: 17 Tsd. EUR) sowie sonstige Rechte und Werte in Höhe von 21 Tsd. EUR (H1 2023: 27 Tsd. EUR) vorgenommen.

Die positiven Währungseffekte von 398 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: -314 Tsd. EUR) kommen im Wesentlichen aus der stichtagsbedingten Währungsumrechnung der Fondsverwalterverträge. Diese Währungskursveränderungen sind im Wesentlichen auf die Kursentwicklung des britischen Pfunds zurückzuführen.

3.4 Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen

Der Buchwert der Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen beträgt zum Stichtag 143.390 Tsd. EUR. (31. Dezember 2023: 40.412 Tsd. EUR). Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem mittelbaren Erwerb der 29,8% Beteiligung an dem italienischen Entsorgungsunternehmen Greenthesi S.p.A. durch einen temporär konsolidierten Infrastrukturfonds.

3.5 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stellen sich zum Abschlussstichtag wie folgt dar:

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien - 30.06.2024

Tsd. EUR	2024	2023
Stand 01.01	246.481	1.892
Zugang	14.230	0
Zugang Konsolidierungskreis	0	47.841
Umbuchung von Vorräten	0	191.668
Marktwertveränderungen	-6.238	1.529
Währungsumrechnungseffekt	-1.222	3.551
Endbestand	253.251	246.481

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien repräsentieren überwiegend Immobilienportfolien, über die der Konzern die Beherrschung im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit als Investment Manager gewonnen hat.

Der beizulegende Zeitwert hat sich in der Berichtsperiode um -6.238 Tsd. EUR (H1 2023: 0 Tsd. EUR) geändert und wurde ergebniswirksam in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Nutzungsarten der als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und der zugrundeliegenden Bewertungstechniken.

Bewertungstechnik beizulegender Zeitwert

Nutzungsart	Bewertungstechnik	Wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren	Zusammenhang, zwischen wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren und der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert
Wohnimmobilien	Interne detaillierte Projektrechnung	Vergleichswerte aus Markttransaktionen unter Berücksichtigung der Lage, der Käufertypen, des Verwertungszeitraums sowie des technischen Zustands: 3.440 EUR/m ² (31. Dezember 2022: 3.440 EUR/m ²)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)
Wohnimmobilien in der Entwicklungsphase	Ertragswertverfahren durch externen Gutachter	Mieterlöse (16 EUR/m ² bis 20 EUR/m ²), Instandhaltungskosten (12,00 EUR/m ²) und Kapitalisierungsfaktor (von 30,98x bis 31,79x)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)
Büro- und Geschäftsimmobiliien	Ertragswertverfahren durch externen Gutachter	Mieterlöse (22 EUR/m ² bis 28 EUR/m ²), durchschnittliche Instandhaltungskosten (von 9,29 EUR/m ² bis 10,68 EUR/m ²) und Kapitalisierungsfaktor (von 19,35x bis 22,39x)	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)
Logistikimmobilien	Ertragswertverfahren durch externen Gutachter	Mieterlöse (7,68 EUR/m ² bis 13,89 EUR/m ²), Durchschnittliche Restmietdauer 6 Jahre und Nettorendite 6,73%	Der geschätzte beizulegende Zeitwert würde steigen (sinken), wenn die Bemessungsgrundlagen steigen (sinken)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Überleitung des Anfangsbestands auf den Endstand der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 nach Nutzungsarten für das erste Halbjahr 2024:

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 - 30.06.2024

Tsd. EUR	Wohnimmobilien in			
	Wohnimmobilien	der Entwicklungsphase	Büro- und Geschäftsimmobilien	Logistikimmobilien
Stand 01.01	2.152	108.058	83.610	52.661
Zugang	0	14.230	0	0
Marktwertveränderungen	0	-5.368	-870	0
Währungsumrechnungseffekt	0	0	0	-1.222
Endbestand	2.152	116.920	82.740	51.439

Überleitung der beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 - 31.12.2023

Tsd. EUR	Wohnimmobilien in			
	Wohnimmobilien	der Entwicklungsphase	Büro- und Geschäftsimmobilien	Logistikimmobilien
Stand 01.01	1.892	0	0	0
Zugang Konsolidierungskreis	0	0	0	47.841
Umbuchung von Vorräten	0	108.058	83.610	0
Marktwertveränderungen	260	0	0	1.268
Währungsumrechnungseffekt	0	0	0	3.551
Endbestand	2.152	108.058	83.610	52.661

3.6 Eigenkapital

Zur Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt nach Verrechnung eigener Aktien in Höhe von 6.123 Tsd. EUR bzw. 6.122.608 Stück (31. Dezember 2023: 6.507 Tsd. EUR) zum Bilanzstichtag 86.229 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 85.844 Tsd. EUR) und ist in 86.228.868 auf den Namen lautende Stückaktien (Aktien ohne Nennbetrag) eingeteilt.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage steigerte sich um 2.682 Tsd. EUR von 65.704 Tsd. EUR auf 68.386 Tsd. EUR zum 30. Juni 2024. Der Anstieg der Kapitalrücklage resultiert aus der Ausgabe von Aktien für die Tilgung einer Kaufpreisverbindlichkeit im Rahmen des Unternehmenserwerbs Whitehelm.

Eigene Aktien

In der Berichtsperiode verringerte sich die Anzahl der eigenen Aktien auf 6.122.608 Stück und deren Gesamtwert auf 98.561 Tsd. EUR.

Eigene Aktien - 30.06.2024

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR ¹	Gesamtwert in EUR
Stand 01.01.	6.507.043		101.859.064
Verkauf und Übertragung von Aktien	-384.435	8,58	-3.298.452
Endbestand²	6.122.608		98.560.612

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

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

Nicht-beherrschende Gesellschafter

Zum 30. Juni 2024 bestanden Anteile nicht-beherrschende Gesellschafter in Höhe von 74.863 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 39.553 Tsd. EUR).

In der Berichtsperiode wurde den nicht-kontrollierenden Gesellschaftern ein Ergebnisanteil von -4.773 Tsd. EUR (H1 2023: -329 Tsd. EUR) zugewiesen.

Bis zum 30. Juni 2024 sind Ergebnisanteile durch nicht-kontrollierende Gesellschafter in Höhe von 274 Tsd. EUR (H1 2023: 274 Tsd. EUR) entnommen worden.

3.7 Ertragsteuern

Die Ertragsteuerschulden mit 6.333 Tsd. EUR zum Bilanzstichtag (31. Dezember 2023: 8.876 Tsd. EUR) betreffen im Wesentlichen Körperschaft- und Gewerbesteuer auf Gewinne inländischer und ausländischer Tochtergesellschaften.

Die Steuerquote (Steueraufwand im Verhältnis zu EBT) beträgt im Berichtszeitraum -349,1% (H1 2023: 47,6%). Aufgrund fehlender Verrechnungsmöglichkeiten bei der Ermittlung der Ertragsteuern und der Nichtaktivierung von aktiven latenten Steuern auf laufende Verluste, hat der Konzern trotz eines negativen Ergebnisses vor Steuern Ertragsteuern im Berichtszeitraum in Höhe von -6.632 Tsd. EUR erfasst (H1 2023: -5.206 Tsd. EUR).

3.8 Sonstige Rückstellungen

Zum 30. Juni 2024 betragen die sonstigen Rückstellungen 25.706 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 32.004 Tsd. EUR). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Verbrauch der Rückstellung aus Reorganisationskosten in Höhe von 9.132 Tsd. EUR zurückzuführen, die im Rahmen der Überprüfung der Kostenbasis im Geschäftsjahr 2023 gebildet wurden. Gegenläufig wurde eine Rückstellung für Schadenersatz in Höhe von EUR 3.664 Tsd. erfasst. Der Konzern geht davon aus, dass eine steuerlich bedingte Strafe eines von der PATRIZIA verwalteten Fonds zu einem Anspruch gegen den PATRIZIA Konzern als Investmentmanager führen wird.

3.9 Umsatzerlöse

Umsatzerlöse Länder

Tsd. EUR	Deutschland	Luxemburg	Vereinigtes Königreich	Rest der Welt	Gesamt
Q2 2024					
Erlöse aus Management Services	39.344	11.340	5.581	6.479	62.745
Verwaltungsgebühren	36.124	8.446	4.784	6.414	55.768
Leistungsabhängige Gebühren	1.740	62	430	0	2.232
Transaktionsgebühren	1.479	2.833	367	65	4.745
Mieterlöse	165	1.019	0	893	2.078
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	14	1	0	62	76
Sonstige	84	39	122	471	715
Umsatzerlöse	39.607	12.399	5.703	7.905	65.614
Q2 2023					
Erlöse aus Management Services	41.317	9.300	9.393	5.789	65.799
Verwaltungsgebühren	33.710	9.412	7.307	5.649	56.078
Leistungsabhängige Gebühren	6.790	-112	0	9	6.687
Transaktionsgebühren	817	0	2.086	131	3.033
Mieterlöse	95	945	0	0	1.040
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	13	0	0	0	13
Sonstige	33	424	150	477	1.083
Umsatzerlöse	41.457	10.669	9.543	6.266	67.935
H1 2024					
Erlöse aus Management Services	71.234	23.202	11.459	12.307	118.202
Verwaltungsgebühren	68.024	20.399	10.897	12.241	111.561
Leistungsabhängige Gebühren	1.731	-200	208	0	1.738
Transaktionsgebühren	1.479	3.003	355	65	4.903
Verkaufserlöse aus Principal Investments	5	0	0	0	5
Mieterlöse	315	1.822	0	1.769	3.906
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	40	2	0	112	154
Sonstige	114	118	432	667	1.330
Umsatzerlöse	71.708	25.143	11.891	14.855	123.597
H1 2023					
Erlöse aus Management Services	76.998	20.744	17.947	11.597	127.287
Verwaltungsgebühren	68.497	20.338	15.862	11.314	116.011
Leistungsabhängige Gebühren	6.801	362	0	9	7.172
Transaktionsgebühren	1.701	45	2.084	274	4.103
Mieterlöse	193	1.697	0	-0	1.890
Umsatzerlöse aus Nebenkosten	30	13	0	0	43
Sonstige	65	544	371	598	1.578
Umsatzerlöse	77.286	22.998	18.318	12.195	130.797

Die geografische Zuordnung erfolgt auf Basis des Sitzes der leistungserbringenden Einheit.

Der Umsatz wird auf Grundlage der in einem Vertrag mit einem Kunden festgelegten Gegenleistung gemessen. Der Konzern erfasst Erlöse, wenn er die Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung an einen Kunden überträgt.

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

Verteilung der Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Tsd. EUR	Q2 2024	Q2 2023	H1 2024	H1 2023
Zu einem Zeitpunkt übertragene Produkte/Services	6.977	9.720	6.645	11.276
Über einen Zeitraum übertragene Produkte/Services	56.559	57.175	113.045	117.631
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	63.536	66.895	119.691	128.907

3.10 Ergebnis je Aktie

Ergebnis je Aktie

Tsd. EUR	H1 2024	H1 2023
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	-3.760	6.064
Anzahl Aktien ¹	86.228.868	85.720.791
Gewichtete Aktienanzahl unverwässert ¹	86.111.500	85.695.240
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	-0,04	0,07
Gewichtete Aktienanzahl verwässert ²	86.111.500	85.695.240
Ergebnis je Aktie (verwässert) in EUR²	-0,04	0,07

¹Ausstehend nach Aktienrückkauf/ Übertragung von Aktien

²Aktienbasierte Vergütung, sofern durch neu emittierte Aktien bedient

4 Segmentberichterstattung

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

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

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

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

Die Segmentergebnisgröße EBITDA setzt sich zusammen als Saldogröße aus den Umsätzen, den Erträgen aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, den Bestandsveränderungen, Ergebnis aus der Entkonsolidierung von Tochterunternehmen, den Material- und Personalkosten, dem Aufwand für bezogene Leistungen, den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen, den Reorganisationserträgen und -aufwendungen sowie den Ergebnissen aus Beteiligungen.

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

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

Die langfristigen Vermögenswerte werden wie im Vorjahr überwiegend in Deutschland gehalten. Langfristige Vermögenswerte beinhalten nicht Finanzinvestitionen und latente Steueransprüche.

Die Segmentinformationen werden in Übereinstimmung mit den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Aufstellung des Konzernabschlusses angewandt wurden, ermittelt.

Die einzelnen Geschäftssegmente stellen sich wie folgt dar. Aufgrund der Darstellung der Beträge in Tsd. EUR jedoch auf Basis ungerundeter Zahlen.

Segmentberichterstattung - 2024 (01.01.-30.06.2024)

Tsd. EUR	Investments	Management Services	Konzern
Umsatzerlöse	3.617	119.980	123.597
Sonstige betriebliche Erträge	442	9.349	9.791
Gesamtleistung	4.059	129.329	133.387
Materialaufwand	-228	-24	-252
Aufwand für bezogene Leistungen	-79	-8.296	-8.375
Personalaufwand	-5	-83.641	-83.646
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.827	-34.703	-37.531
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-0	-22	-22
Ergebnis aus Beteiligungen	1.623	19.059	20.681
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-4.186	115	-4.071
EBITDAR	-1.645	21.815	20.171
Erträge aus Reorganisation	0	111	111
Reorganisationsaufwand	0	-1.098	-1.098
EBITDA	-1.645	20.828	19.184
Abschreibungen und Wertminderungen	0	-13.414	-13.414
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-6.238	0	-6.238
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-7.883	7.415	-468
Finanzerträge	2.768	4.691	7.459
Finanzaufwendungen	-3.484	-2.780	-6.264
Währungsergebnis	-198	-2.429	-2.627
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-8.796	6.896	-1.900
Ertragsteuern	-173	-6.460	-6.632
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	-8.969	436	-8.532

Segmentberichterstattung - 2023 (01.01.-30.06.2023)

Tsd. EUR	Investments	Management Services	Konzern
Umsatzerlöse	74	130.724	130.797
Sonstige betriebliche Erträge ¹	2.176	3.002	5.177
Gesamtleistung	2.249	133.725	135.975
Materialaufwand	-29	-89	-118
Aufwand für bezogene Leistungen	0	-8.541	-8.541
Personalaufwand	-4	-85.785	-85.789
Sonstige betriebliche Aufwendungen ¹	-2.101	-36.336	-38.436
Ergebnis aus der Wertberichtigung von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie Vertragsvermögenswerten	-49	-4	-53
Ergebnis aus Beteiligungen	1.705	24.829	26.534
Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen	-612	-337	-950
EBITDAR	1.160	27.462	28.622
Erträge aus Reorganisation	0	54	54
Reorganisationsaufwand	0	-311	-311
EBITDA	1.160	27.205	28.365
Abschreibungen und Wertminderungen	115	-14.341	-14.226
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	1.275	12.864	14.139
Finanzerträge	130	5.271	5.401
Finanzaufwendungen	-625	-3.824	-4.449
Sonstiges Finanzergebnis	0	-722	-722
Währungsergebnis	-16	-3.413	-3.428
Ergebnis vor Steuern (EBT)	765	10.176	10.941
Ertragsteuern	-443	-4.763	-5.206
Periodenüberschuss/ -fehlbetrag	322	5.413	5.735

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

5 Angaben zur Konzern-Kapitalflussrechnung

Die Konzern-Kapitalflussrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen von IAS 7 erstellt.

In der Kapitalflussrechnung sind die Zahlungsströme in die Bereiche Cashflow aus betrieblicher Geschäftstätigkeit, Cashflow aus Investitionstätigkeit und Cashflow aus Finanzierungstätigkeit aufgeteilt. Die grundsätzliche Ableitung der jeweiligen Bereiche der Cashflows ist dem Konzernanhang im PATRIZIA Geschäftsbericht 2023 zu entnehmen.

Die in der Konzern-Kapitalflussrechnung gezeigten Beträge stimmen nur bedingt mit der von einer Berichtsperiode zur nächsten zu beobachtenden Bilanzveränderung überein, da sie nicht-zahlungswirksame Sachverhalte wie etwa Wechselkursänderungen oder Veränderungen des Konsolidierungskreises nicht berücksichtigen.

6 Sonstige Erläuterungen

6.1 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Mit Wirkung der Hauptversammlung 2024 hat sich die Zusammensetzung des Managements in Schlüsselpositionen wie folgt geändert: Herr Dr. Asoka Wöhrmann wurde zusätzlich zu seiner Funktion als geschäftsführender Direktor und CEO der PATRIZIA SE in den Verwaltungsrat der PATRIZIA SE gewählt. Die Amtszeiten von Axel Hefer, Marie Lalleman und Philippe Vimard als Mitglieder des Verwaltungsrats endeten mit der Hauptversammlung.

Darüber hinaus hat die Darstellung über die Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen unter Punkt 7.2 des Konzernanhangs im PATRIZIA Geschäftsbericht 2023 weiterhin ihre Gültigkeit.

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

6.2 Eventualverbindlichkeiten und vertragliche Zahlungsverpflichtungen

Zum Bilanzstichtag hat die PATRIZIA Eventualschulden aus Verpflichtungen zur Leistung finanzieller Nachschüsse bei Beteiligungsverhältnissen in Höhe von 34.531 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 100.786 Tsd. EUR) gegenüber Beteiligungen und Beteiligungen an at equity-bilanzierten Unternehmen. Hierbei handelt es sich um Kapitalabrufe, welche das Management der jeweiligen Unternehmen bei Bedarf ohne weitere Zustimmung der PATRIZIA machen kann. Weiter bestehen vertragliche Zahlungsverpflichtungen aus schwebenden Geschäften in Höhe von 11.538 Tsd. EUR (31. Dezember 2023: 25.961 Tsd. EUR). Darüber hinaus könnte der Konzern für einen Steuersachverhalt in Höhe von 8.400 Tsd. EUR haftbar gemacht werden, der einen von PATRIZIA verwalteten Fonds betrifft.

6.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 26. Juli 2024 hat PATRIZIA seine neue mittelfristige Strategie vorgestellt, mit der Ambition bis 2030 Assets under Management (AUM) von 100 Mrd. EUR zu erreichen. Das Unternehmen hat die klare Ambition, der bevorzugte Investmentmanager für smarte Real-Asset-Lösungen zu werden und sich hierzu auf fünf wichtige Wachstumsfelder zu konzentrieren: Living, Value-Add-Strategien, Re-Infra & Smart City Solutions, europäische Infrastrukturinvestments sowie seine unabhängige Fund of funds-Plattform Advantage Investment Partners. PATRIZIA wird seine starke Position in Deutschland mit attraktiven Investmentangeboten für Real Assets nutzen und international insbesondere durch große, skalierbare und diskretionäre Flagship-Fonds für Immobilien und Infrastruktur weiterwachsen. Zusätzlich wird PATRIZIA „Re-Infra“ als neue Anlageklasse entwickeln, die Infrastruktur und Immobilien kombiniert.

Für die effektive Umsetzung seiner mittelfristigen Strategie hat PATRIZIA im Zuge einer größeren Neuorganisation ein neues Group Executive Committee (GEC) geschaffen, das zum 1. August 2024 das bisherige Executive Committee ersetzt. Das GEC setzt sich aus sechs geschäftsführenden Direktoren zusammen und befindet sich organisatorisch unmittelbar unter dem Verwaltungsrat. Zusätzlich zu den drei bisherigen geschäftsführenden Direktoren, Dr. Asoka Wöhrmann (Chief Executive Officer, CEO), Christoph Glaser (aktuell Chief Financial Officer, CFO, und Chief Operating Officer, COO) und Wolfgang Egger (Founder), hat der Verwaltungsrat Martin Praum, James Muir und Dr. Konrad Finkenzeller zu geschäftsführenden Direktoren und Mitgliedern im neuen GEC ernannt.

Martin Praum wurde zum Chief Financial Officer (CFO) ernannt und verantwortet Finance, Investor Relations & Group Reporting und PATRIZIAs Corporate Finance Aktivitäten. Er folgt damit in dieser Funktion auf Christoph Glaser, der sich als Chief Operating Officer (COO) auf seine Verantwortung für IT, Fund Services & Operations, Valuation, Procurement & Services, Compliance & Risikomanagement konzentrieren wird.

James Muir leitet die neu geschaffene Investment Division von PATRIZIA. Diese umfasst das Fonds- und Investmentmanagement sowie Investment Strategy & Research für alle Anlageklassen von PATRIZIA.

Dr. Konrad Finkenzeller leitet die neue Client Division (vorbehaltlich der BaFin-Genehmigung) und damit die weltweiten Fundraising-Aktivitäten, das Management der Kundenbeziehungen, PATRIZIAs Produktportfolio für alle Anlageklassen, Kundenservices und verantwortet das Unternehmens- und Produktmarketing.

Im August 2024 wurde der Gesellschaft mitgeteilt, dass ein an einen Geschäftspartner im Rahmen eines temporär konsolidierten Fonds ausgegebenes Wandeldarlehen aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung nicht mehr als werthaltig eingestuft werden kann. Es ist derzeit davon auszugehen, dass dies das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Beteiligungen in der zweiten Jahreshälfte mit einem mittleren einstelligen Millionenbetrag außerordentlich negativ beeinflussen wird.

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

7 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Augsburg, den 13. August 2024

Die geschäftsführenden Direktoren



Dr. Asoka Wöhrmann
CEO



Christoph Glaser
COO



Martin Praum
CFO



James Muir
Head of Investment Division



Konrad Finkenzeller
Head of Client Division



Wolfgang Egger
Founder

Die PATRIZIA Aktie

PATRIZIA Aktionärsstruktur zum 30. Juni 2024 | nach Aktionärsgruppen | Angabe in %



¹ First Capital Partner ist dem Founder Wolfgang Egger zuzurechnen

² Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 15. Februar 2023

³ Gemäß Stimmrechtsmitteilung vom 14. Dezember 2020

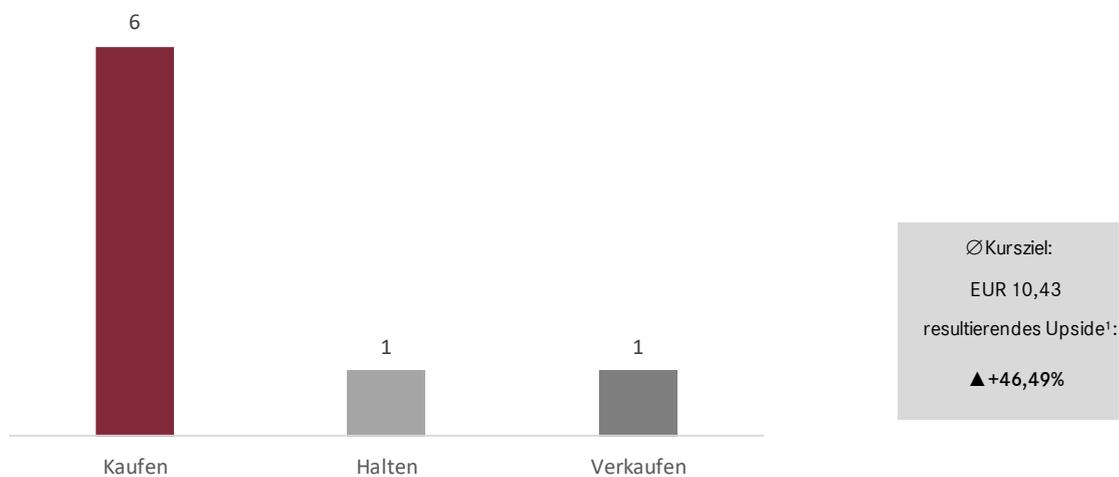
⁴ Eigene Aktien (Treasury shares)

⁵ Quelle: PATRIZIA Aktienregister

Kursentwicklung der PATRIZIA Aktie zum 30. Juni 2024



Analystenempfehlungen zum 30. Juni 2024



¹ Basierend auf einem Schlusskurs von 7,12 EUR

Eigene Aktien

Die Anzahl der eigenen Aktien belief sich zum 30. Juni 2024 auf 6.122.608 Stück mit einem Gesamtwert von 98.561 Tsd. EUR basierend auf Durchschnittskursen.

Eigene Aktien - 30.06.2024

	Anzahl Aktien in Stück	Kurs pro Aktie in EUR ¹	Gesamtwert in EUR
Stand 01.01.	6.507.043		101.859.064
Verkauf und Übertragung von Aktien	-384.435	8,58	-3.298.452
Endbestand²	6.122.608		98.560.612

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

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

Finanzkalender und Kontakte

Finanzkalender 2024

Datum	
14. August 2024	H1 2024 Halbjahresfinanzbericht mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
14. November 2024	9M 2024 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

Finanzkalender 2025

Datum	
27. Februar 2025	2024 Vorläufige Zahlen zum Geschäftsjahr mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
21. März 2025	2024 Geschäftsbericht
14. Mai 2025	3M 2025 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
04. Juni 2025	2025 Hauptversammlung
13. August 2025	H1 2025 Halbjahresfinanzbericht mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten
13. November 2025	9M 2025 Zwischenmitteilung mit Telefonkonferenz für Investoren und Analysten

Investor Relations

Dr. Janina Rochell
T +49 821 50910-600
investor.relations@patrizia.ag

Corporate Communications

Christoph Liedtke
T +49 821 50910-636
communications@patrizia.ag

Dieser Halbjahresfinanzbericht wurde am 13. August 2024 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich. Beide Fassungen sind auch im Internet verfügbar:

<https://ir.patrizia.ag/de/news-publikationen/zwischenmitteilungen-und-halbjahresfinanzberichte>
<https://ir.patrizia.ag/en/news-publications/interim-statements-and-h1-financial-reports>