

JAHRESBERICHT 31.03.2025

ImmoWert II – PATRIZIA

Europäische Wohn- und Gewerbeimmobilien

IMMOBILIENSONDERVERMÖGEN
ISIN DE000A2PSRB6 | WKN A2PSRB

LIGA BANK
Dienstleister für die Kirche
- seit 1917 -



INHALT

Abkürzungsverzeichnis	3
Vorwort	4
Marktbericht	5
1. Kennzahlen im Überblick	17
2. Tätigkeitsbericht	18
3. Entwicklungskennzahlen des Fonds (vergleichende Übersicht über die letzten vier Geschäftsjahre)	23
4. Entwicklung des Fondsvermögens im Berichtszeitraum	24
5. Zu- und Abgänge von Immobilien und Beteiligungen	25
6. Vermögensaufstellung zum Stichtag	26
6.1 Vermögensübersicht (gem. KARBV)	26
6.2 Immobilienverzeichnis	27
6.3 Liquidität	29
6.4 Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	30
7. Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Berichtszeitraum	31
8. Verwendungsrechnung zum Stichtag	34
Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	35
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	50
Gremien	53

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AIF	Alternativer Investment-Fonds
ANK	Anschaffungsnebenkosten
AK VB	Anteilklasse VB = voll steuerbefreit. Anteile an dem Sondervermögen der Anteilklasse VB dürfen nur erworben und gehalten werden von steuerbefreiten Anlegern im Sinne des § 10 Abs. 1 i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 1 InvStG bzw. Folgefassungen
AK NB	Anteilklasse NB = nicht steuerbegünstigt. Anteile an dem Sondervermögen der Anteilklasse NB dürfen erworben und gehalten werden von Anlegern, die die Anforderungen an die Anleger der Anteilklasse VB nicht erfüllen, nicht rechtzeitig nachgewiesen haben oder den Umtausch in die Anteilklasse VB nicht rechtzeitig beantragt haben
BAB	Besondere Anlagebedingungen
BNL	Besitz, Nutzen und Lasten
BVI	Bundesverband Investment und Asset Management
FW	Fremdwährung
FV	Nettofondsvermögen
GJ	Geschäftsjahr
ISIN	International Securities Identification Number
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KARBV	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung
WKN	Wertpapierkennnummer

VORWORT (Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem Jahresbericht zum 31.03.2025 informieren wir Sie über das vierte Fondsgeschäftsjahr des Publikumsfondssondervermögens ImmoWert II – PATRIZIA. Der Fonds wurde zum 06.04.2021 aufgelegt. Das Fondsportfolio besteht aus vier Immobilien. Im Berichtszeitraum wurden keine An- oder Verkäufe getätigt. Die gesamtwirtschaftliche Lage im vierten Fondsgeschäftsjahr war weiterhin von den Nachwirkungen des angespannten Zins- und Inflationsumfelds geprägt. Zwar haben sich im Jahresverlauf 2025 erste Anzeichen einer Stabilisierung gezeigt, insbesondere mit Blick auf die geldpolitischen Maßnahmen der Europäischen Zentralbank, dennoch blieb das Marktumfeld für Immobilieninvestitionen insgesamt herausfordernd.

Die Transaktionsaktivität auf den europäischen Immobilienmärkten war nach wie vor von Zurückhaltung geprägt. Zwar wurden vereinzelt Transaktionen beobachtet, die auf eine sich langsam normalisierende Preisfindung zwischen Käufern und Verkäufern hindeuten, jedoch blieb das Gesamtvolumen weiterhin deutlich unter dem Niveau der Vorjahre. Wesentliche Gründe hierfür sind die anhaltende Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung sowie die weiterhin erhöhte Sensibilität der Investoren in Bezug auf Finanzierungskosten und Renditeerwartungen.

Vor diesem Hintergrund konnten im vierten Fondsgeschäftsjahr keine Ankäufe getätigt werden. PATRIZIA beobachtet die Marktentwicklung weiterhin sehr genau und prüft fortlaufend geeignete Investitionsoportunitäten. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass ein niedrigeres Preisniveau wieder attraktive Einstiegsmöglichkeiten eröffnet und damit auch zu einer weiteren Verbesserung der Ausschüttungsrendite beitragen kann.

Das Immobilienportfolio des Sondervermögens wird vierteljährlich bewertet. In diesem Rahmen konnte im Geschäftsjahresverlauf eine Stabilisierung der Verkehrswerte beobachtet werden. So entwickelten sich die BVI-Renditen der beiden Anteilklassen VB und NB Fondsgeschäftsjahr mit -0,49% p.a. nur leicht negativ. Demgegenüber ist die Ertragslage des Fonds weiterhin als stabil zu beurteilen. Alle Mietverträge im Portfolio sind indexiert, was zu einer gewissen Absicherung gegenüber inflationsbedingten Kostensteigerungen führt. Die erzielten Mieterhöhungen wirkten sich entsprechend positiv auf die laufenden Erträge aus. Darüber hinaus ist die Vermietungssituation unverändert solide. Zum Stichtag 31.03.2025 lag die Vermietungsquote weiterhin auf hohem Niveau bei rd. 98,6%, ebenso wie die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge, die zum Stichtag 6,5 Jahre beträgt.

Mit freundlichen Grüßen

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsführung

Trond Conrad

Trond Conrad



Jan Wangermann



Nathalie Winkelmann



Dominik Röhrich

MARKTBERICHT

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

FONDSSTANDORTE DES IMMOWERT II – PATRIZIA IM ÜBERBLICK

STANDORTE IMMOWERT II

- Büro
- Wohnen

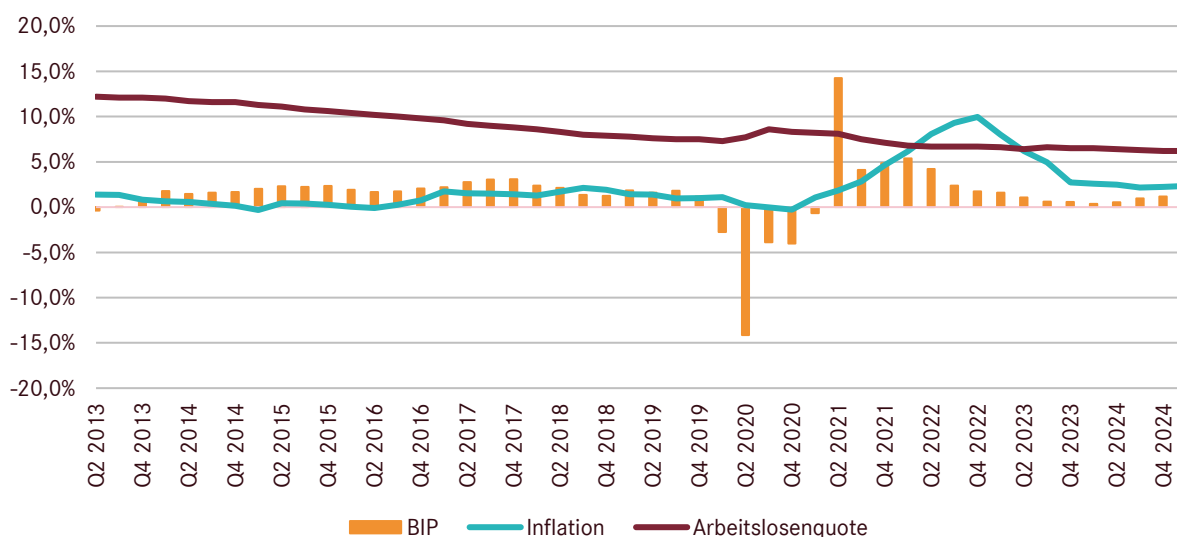


MAKROÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Eurozone bleibt verhalten. Im ersten Quartal 2025 verzeichnete das Bruttoinlandsprodukt lediglich ein Wachstum von 1,2% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Trotz dieser moderaten Expansion zeigt sich der Arbeitsmarkt sehr robust: Die Arbeitslosenquote erreichte mit 6,2% den niedrigsten Stand der letzten zehn Jahre.

Die Inflationsrate stieg zwar zuletzt leicht auf 2,3% an, nähert sich aber mittelfristig dennoch dem Zielwert der Europäischen Zentralbank. Im Vergleich zu den stark schwankenden Teuerungsraten der vergangenen Jahre bewegt sich die Preisentwicklung inzwischen in deutlich ruhigeren Bahnen.

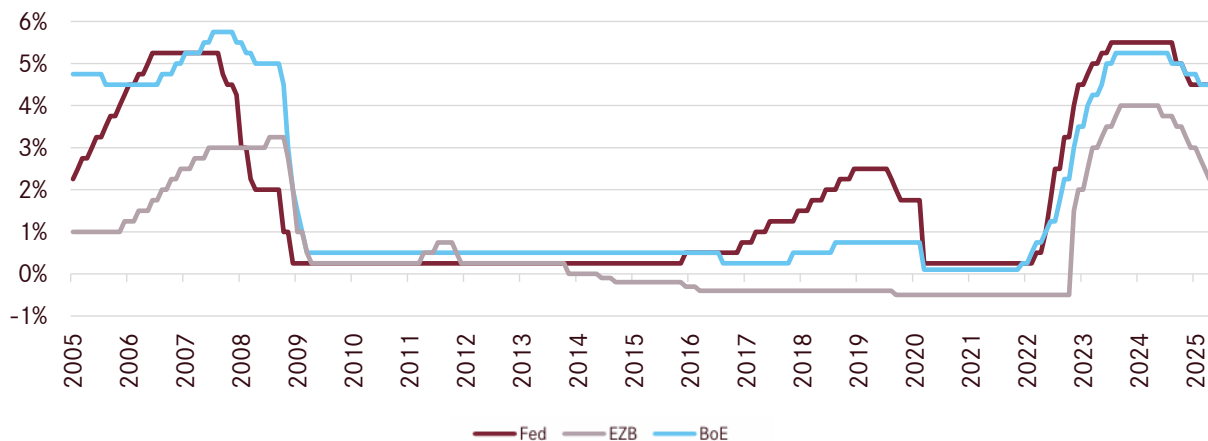
Abbildung 1: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Europa



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

Vor dem Hintergrund der nachlassenden Inflation und der anhaltend schwachen Konjunktur senkte die EZB den Leitzins seit Mitte 2024 kontinuierlich, sodass dieser zum Ende des ersten Quartals 2025 bei 2,25% liegt. Angesichts der weiterhin günstigen Preisentwicklung und der fragilen wirtschaftlichen Lage sind auch im weiteren Jahresverlauf zusätzliche geldpolitische Lockerungen wahrscheinlich.

Abbildung 2: Zentralbankzinsen



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

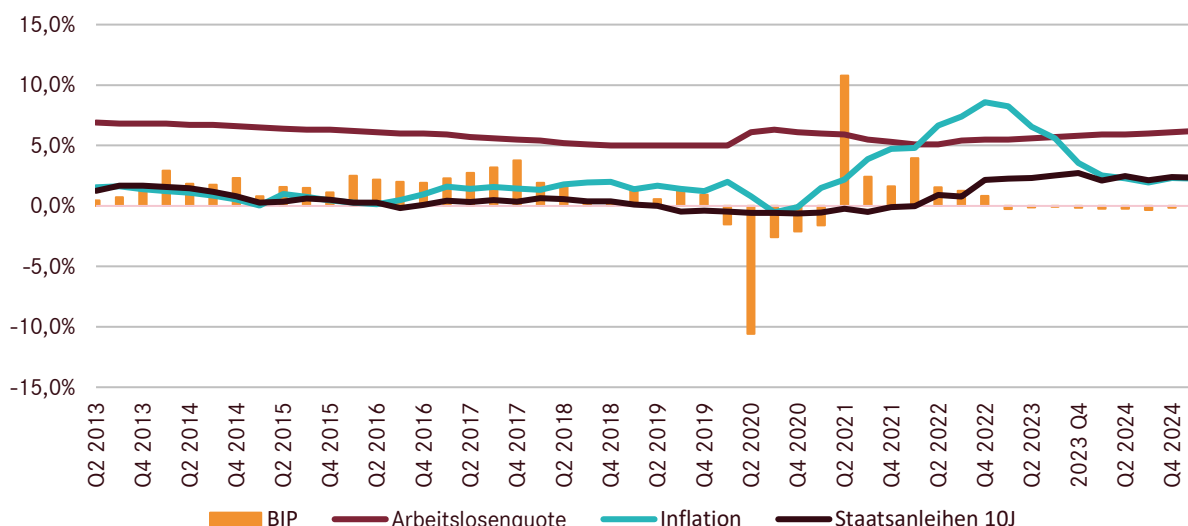
Ein Blick auf die Investitionsländer des Fonds zeigt, dass sich hinter dem europäischen Durchschnitt ein differenziertes Bild der wirtschaftlichen Entwicklung verbirgt.

Die deutsche Wirtschaft verharrte auch im ersten Quartal 2025 im rezessiven Bereich. Preis- und kalenderbereinigt blieb das Wachstum gegenüber dem Vorjahresquartal negativ – damit ist dies bereits das siebte Quartal in Folge ohne wirtschaftliche Erholung. Trotz sinkender Zentralbankzinsen und rückläufiger Inflation zeigt sich bislang keine spürbare konjunkturelle Belebung.

Die Inflationsrate lag im ersten Quartal 2025 bei 2,3% und nähert sich damit weiter dem Zielwert der Europäischen Zentralbank. Die Rendite der zehnjährigen deutschen Staatsanleihe stieg zuletzt im Zuge des erwarteten Konjunkturprogramms und höherer deutscher Staatsverschuldung wieder etwas an und lag zuletzt bei 2,3%.

Der Arbeitsmarkt in Deutschland zeigte sich trotz der konjunkturellen Schwäche relativ stabil. Die Arbeitslosenquote lag im ersten Quartal bei 6,2% und damit um 0,3 Prozentpunkte höher als im Vorjahresquartal.

Abbildung 3: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Deutschland

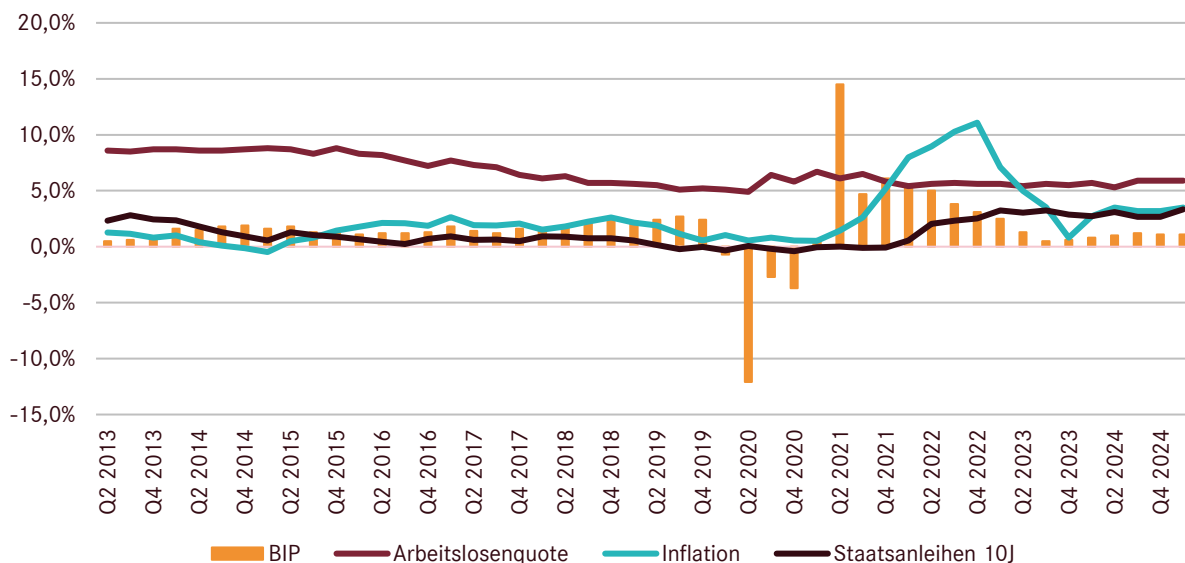


Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

Das Wirtschaftswachstum in Belgien flachte seit den Leitzinserhöhungen deutlich ab und lag zum ersten Quartal 2025 mit 1,1% leicht unter dem der Eurozone. Die Inflation stieg im ersten Quartal 2025 leicht an und lag bei 3,5% gegenüber der Vorjahresperiode.

Der Arbeitsmarkt in Belgien bleibt stabil, und die Arbeitslosenquote liegt mit 5,9% im ersten Quartal 2025 nur 20 Basispunkte über dem der Vorjahresperiode. Die Rendite für belgische Staatsanleihen stieg gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,6 Prozentpunkte auf 3,3%.

Abbildung 4: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Belgien



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv, Eurostat

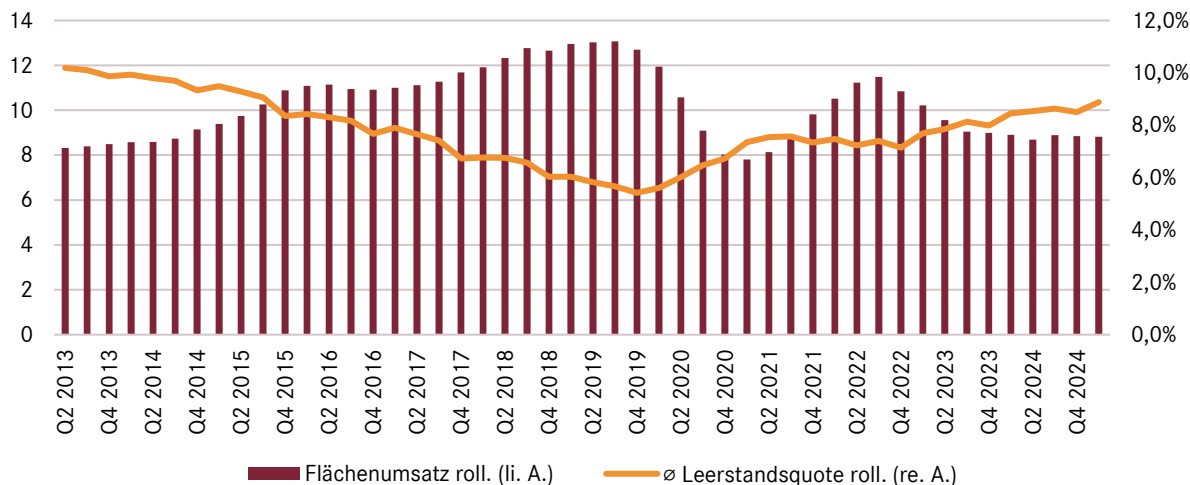
BÜROMARKT

LAGE IN EUROPA

Der Büroflächenumsatz in Europa hat sich im Verlauf des vergangenen Jahres stabilisiert. Mit rund 8,9 Mio. m² in den letzten vier Quartalen (Q2 2024 bis Q1 2025) liegt das Volumen zwar unter dem Niveau der Jahre 2018/2019, aber weiterhin über dem der frühen 2010er Jahre. Die durchschnittliche Leerstandsquote auf den europäischen Büromärkten stieg erneut leicht an und liegt derzeit bei etwa 8,9%.

Nach der Post-Covid-Erholung und dem Abbau der aufgestauten Nachfrage wird aktuell erwartet, dass sich der Büroflächenumsatz in Europa weiterhin auf einem vergleichbaren Niveau bewegt, wenngleich er damit deutlich unter dem Rekordniveau von 2019/2020 bleibt. Die Nachfrage konzentriert sich vor allem auf neuwertige Büroflächen, die Nachhaltigkeitskriterien bestmöglich entsprechen. Das Angebot auf dem Büroimmobilienmarkt passt sich den sich verändernden Anforderungen an und setzt verstärkt auf Nachhaltigkeit und moderne Arbeitskonzepte, um den Bedürfnissen der Unternehmen gerecht zu werden.

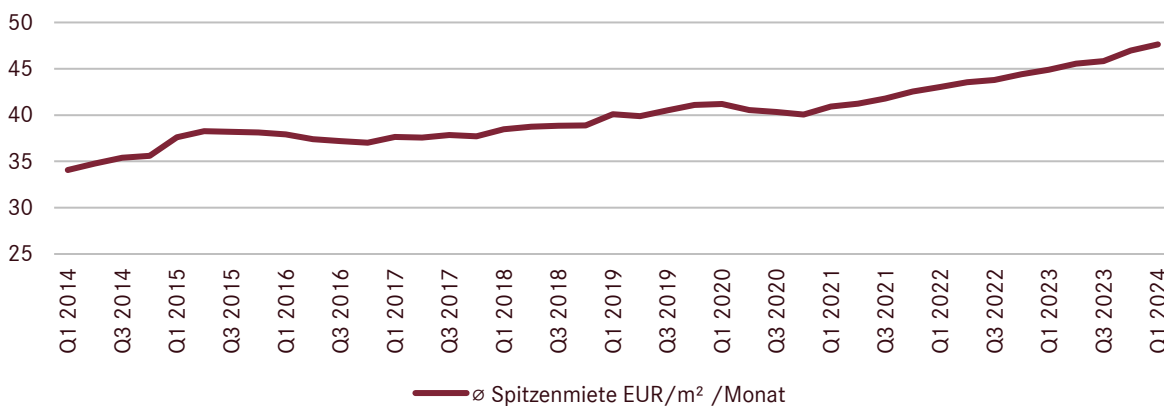
Abbildung 5: Büroflächenumsatz und Leerstandsquote Europa, in Mio. m² – roll.



Quelle: PATRIZIA, CBRE

Die durchschnittliche Spitzenmiete für europäische Büroflächen steigt weiter an. Hauptursache hierfür ist der zunehmende Wettbewerb um die begrenzt verfügbaren modernen Flächen, die den gestiegenen Anforderungen an Flexibilität und Nachhaltigkeit gerecht werden. Im ersten Quartal 2025 lag die durchschnittliche Spitzenmiete in den europäischen Büromärkten folglich um 5,8% über dem Niveau des Vorjahresquartals.

Abbildung 6: Durchschnittliche Büro-Spitzenmiete in Europa



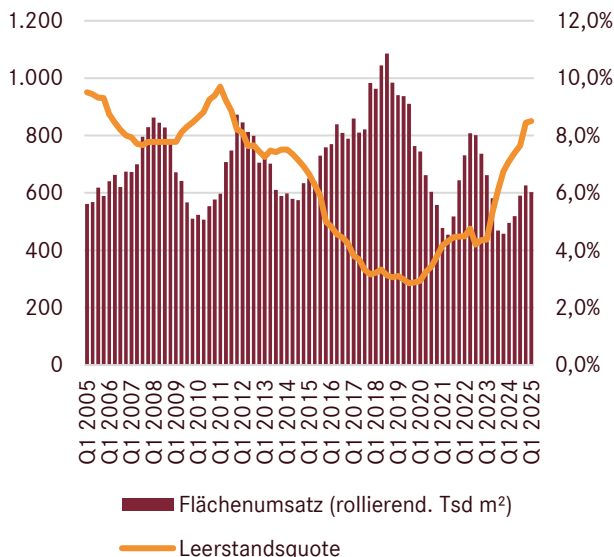
Quelle: PATRIZIA, CBRE

DIE SITUATION IN DEN INVESTMENTSTANDORTEN

Nach einem kontinuierlichen Rückgang beim Büroflächenumsatz in München ab der zweiten Jahreshälfte 2022 ist seit Beginn des Jahres 2024 ein Aufschwung zu beobachten und der Flächenumsatz in den 12 Monaten bis zum ersten Q1 2025 belief sich auf rund 600.000 Quadratmeter.

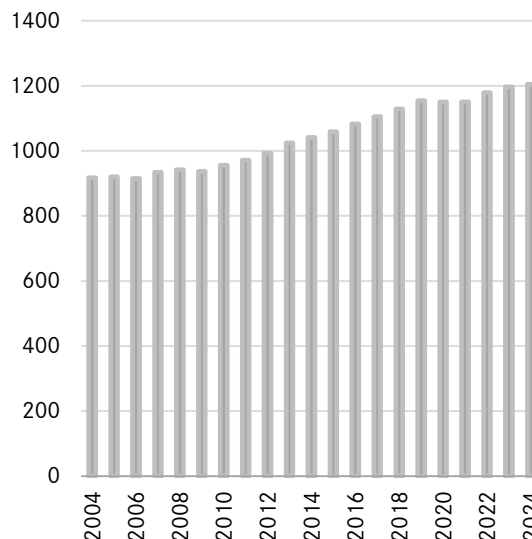
Gleichzeitig stieg die Leerstandsquote in München erneut deutlich an – im Vergleich zur Vorjahresperiode um 140 Basispunkte – und liegt aktuell bei 8,5%. Der Anstieg betrifft jedoch überwiegend periphere Lagen. Die Beschäftigtenzahl in München hingegen steigt im Jahr 2024 um 0,7% gegenüber dem Vorjahr und erreichte insgesamt 1.205.000 Personen.

Abbildung 7: Flächenumsatz München in Tsd. m², rollierend und Leerstandsquote



Quelle: PATRIZIA, CBRE

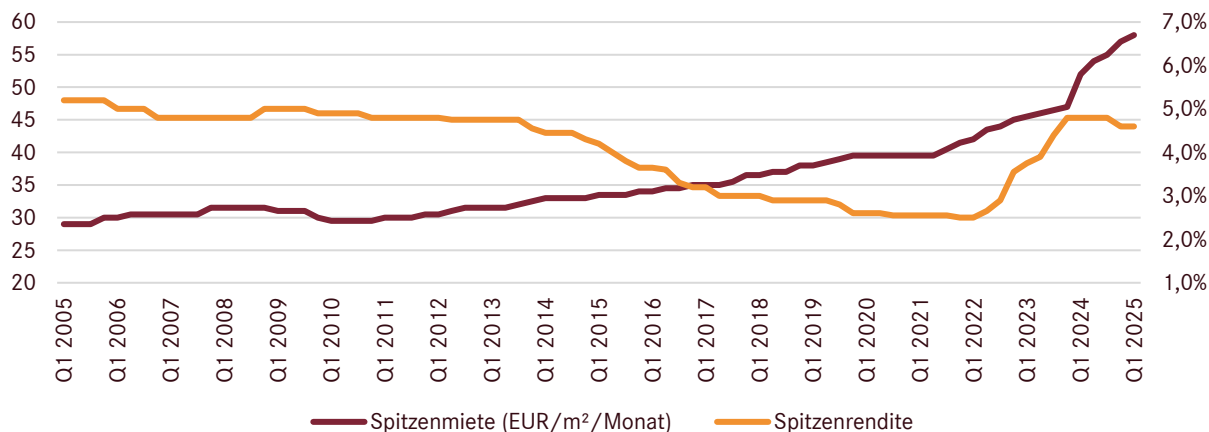
Abbildung 8: Beschäftigtenentwicklung München, in Tsd.



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Die Flucht in Qualität spiegelt sich auch im Münchner Büroimmobilienmarkt wider: Die Spitzenmieten erreichten im März 2025 ein Niveau von 58 EUR/m²/Monat, was einem Anstieg von 11,5% gegenüber dem ersten Quartal 2024 entspricht. Gleichzeitig sanken die Spitzenrenditen infolge der Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank im gleichen Zeitraum leicht – um 20 Basispunkte – und lagen bei 4,6%.

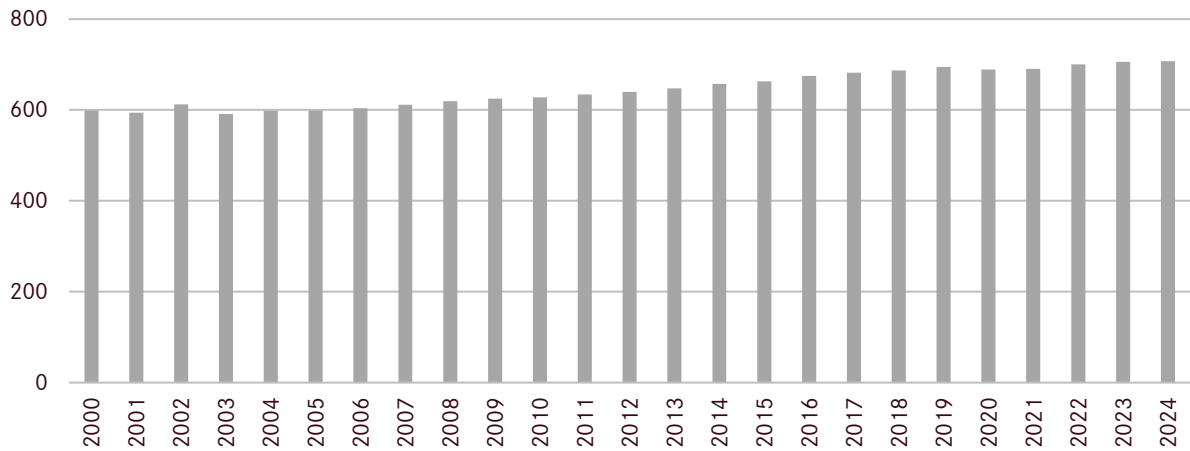
Abbildung 9: Spitzenmiete und -rendite München



Quelle: PATRIZIA, CBRE

Der Büromarkt in Hannover ist der größte Büromarkt in Deutschland außerhalb der Top-7-Märkte. In 2024 lag die Anzahl der Beschäftigten bei 708.000 und stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,3%.

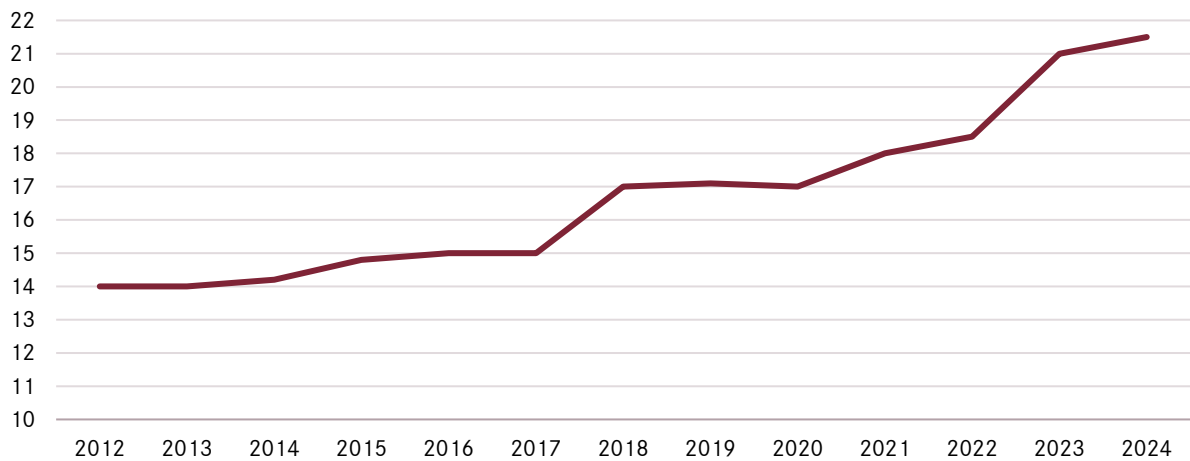
Abbildung 10: Beschäftigtenentwicklung Hannover, in Tsd.



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Die Spitzenmiete, welche zu Beginn der Pandemie leicht gesunken war, stieg in 2024, wie im Vorjahr erneut an und lag Ende des Jahres bei rund 21,5 EUR/m²/Monat. Wegen der stabilen Beschäftigtenzahlen und dem zunehmenden Wettbewerb um Büroflächen, die den gestiegenen Nutzungsanforderungen genügen, ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung auch im Jahr 2025 fortsetzen wird.

Abbildung 11: Spitzenmiete Hannover, EUR/m²/Monat



Quelle: PATRIZIA, DZ Hyp, JLL

Der Büroflächenumsatz in Brüssel konnte nach Tiefstwerten im Jahr 2023 wieder an Momentum gewinnen. Der Flächenumsatz in den 12 Monaten bis zum ersten Quartal 2025 betrug rd. 326 Tsd. m², was einem Anstieg von 20,2% im Vergleich zur Vorjahresperiode entspricht.

Die Leerstandsquote in Brüssel zeigt sich im europäischen Kontext recht stabil. Diese stieg im Vergleich zur Vorjahresperiode um lediglich 65 Basispunkte und betrug im ersten Quartal 2025 8,1%. Die Beschäftigtenzahl in Brüssel steigt weiter an und erreichte im Jahr 2024 insgesamt 731.000

Beschäftigte. Dies zeigt, dass Brüssel nach wie vor ein bedeutendes wirtschaftliches und politisches Zentrum ist und eine wachsende Zahl von Beschäftigten anzieht.

Abbildung 12: Flächenumsatz Brüssel in Tsd. m²,
rollierend und Leerstandsquote

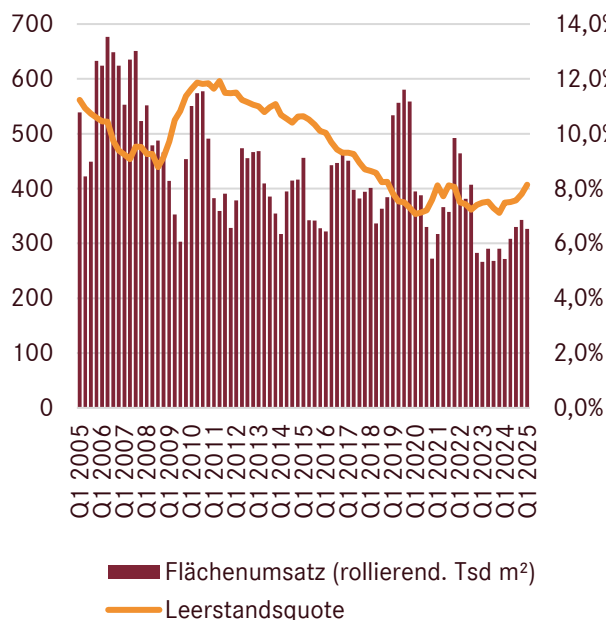
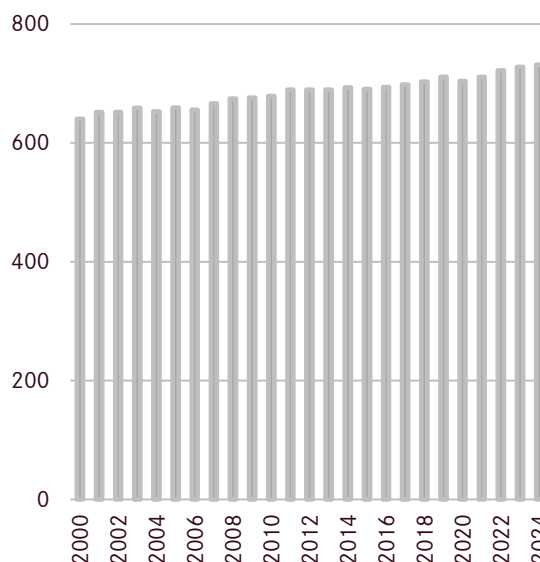


Abbildung 13: Beschäftigtenentwicklung
Brüssel, in Tsd.

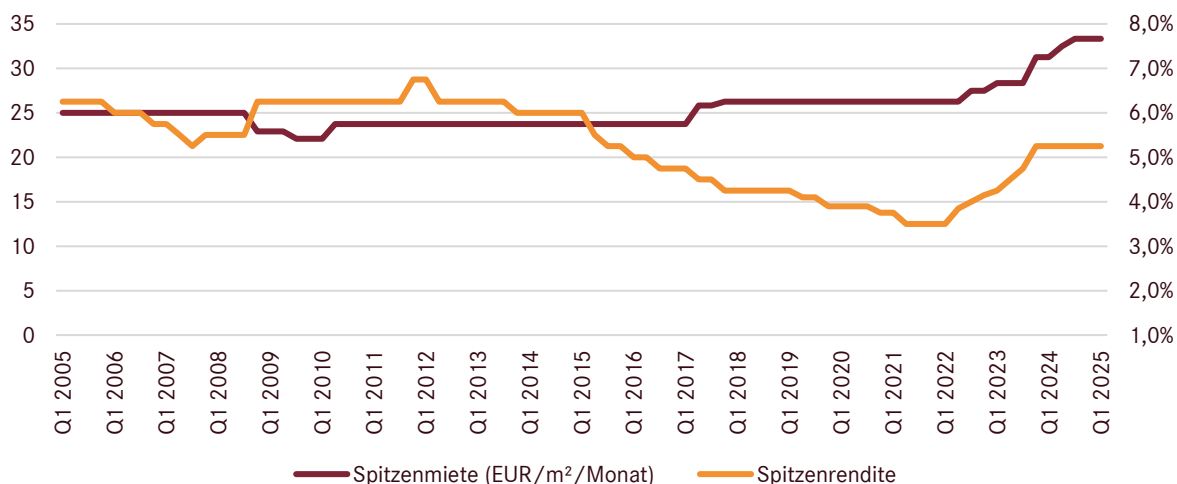


#Quelle: PATRIZIA, CBRE

Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Wie an den deutschen Investmentstandorten konnte auch Brüssel einen Anstieg der Spitzenmieten verzeichnen. Nach einem Anstieg im Jahr 2023 legten die Werte auch im Jahr 2024 erneut zu. Im ersten Quartal 2025 lagen sie um 6,7% über dem Niveau des Vorjahreszeitraums und erreichten 33,33 EUR/m²/Monat. Die Spitzenrendite in Brüssel stabilisierte sich und liegt im ersten Quartal 2025 weiterhin bei 5,25%.

Abbildung 14: Spitzenmiete und -rendite Brüssel



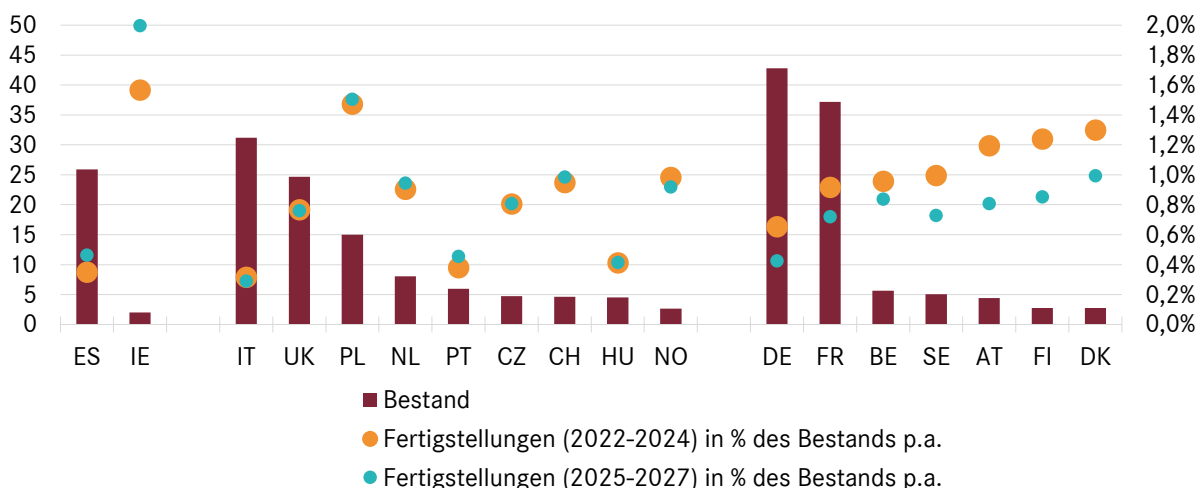
Quelle: PATRIZIA, CBRE

WOHNIMMOBILIENMARKT

LAGE IN EUROPA

Die Nachfrage nach Wohnraum in europäischen Stadtzentren ist weiterhin ungebrochen hoch. Allerdings kann das Angebot an Wohnungen dieser Nachfrage schon seit einiger Zeit nicht mehr gerecht werden. Diese Diskrepanz zwischen Nachfrage und Angebot wird sich voraussichtlich weiter verschärfen, insbesondere vor dem Hintergrund höherer Zinsen und stark gestiegener Baukosten, welche die Neubautätigkeit dämpfen.

Abbildung 15: Wohngebäude - Fertigstellungen und Bestand in europäischen Märkten, in Mio.

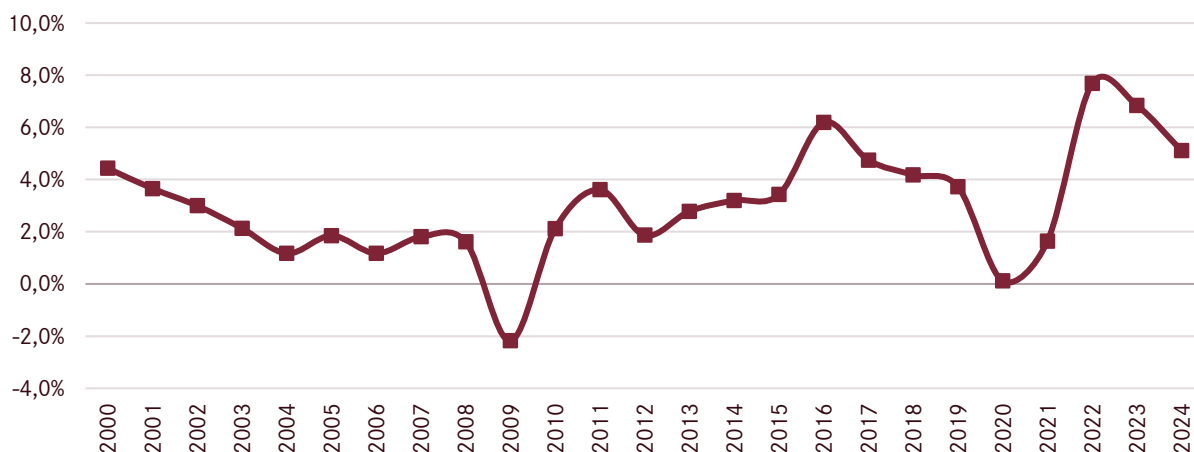


Quelle: PATRIZIA, Euroconstruct, Statistische Ämter, Juni 2025

Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in den europäischen Stadtzentren ist neben der zunehmenden Attraktivität der urbanen Lebensweise, vor allem für junge Menschen, auf die Nähe zu Arbeitsplätzen und die Vielfalt an Freizeit- und Kulturangeboten zurückzuführen.

Das anhaltende Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage treibt das Mietwachstum im europäischen Wohnimmobiliensektor. Auch im Jahr 2024 stiegen die Mieten auf den europäischen Wohnungsmärkten deutlich an, im Schnitt um 5% gegenüber dem Vorjahr.

Abbildung 16: Europäischer Mietzyklus Wohnen



Quelle: PATRIZIA, CBRE, Mai 2025

Die steigenden Mietpreise haben auch zu Diskussionen über die Leistbarkeit von Wohnraum geführt, was in einigen Ländern zu einer Wiederbelebung von Regulierungsdiskussionen geführt hat. Es bleibt genau zu beobachten, wie sich der Wohnimmobilienmarkt und die damit verbundenen Regulierungen weiterentwickeln werden. Eine ausgewogene Balance zwischen dem Schutz der Mieter und der Gewährleistung eines funktionierenden Mietmarktes ist von großer Bedeutung, um eine ausreichende Wohnraumversorgung zu gewährleisten.

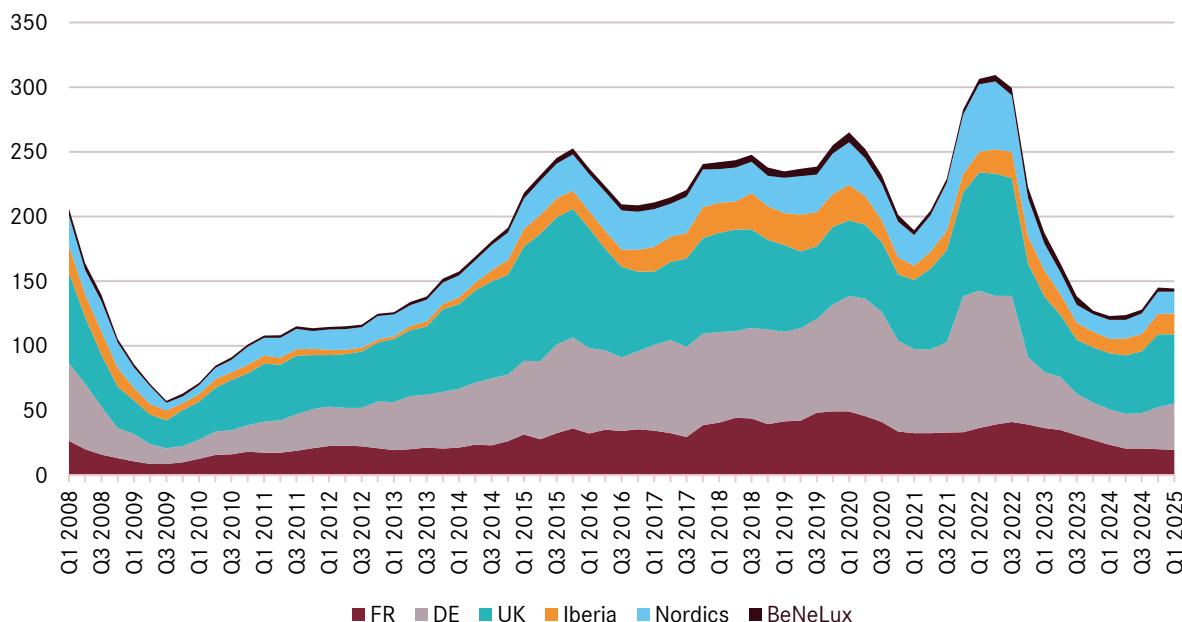
INVESTMENTMARKT

Nach einer Erholung zum Jahresende 2024, begünstigt durch einen stabileren Zinsausblick und erfolgte Marktanpassungen, verlor die Entwicklung der europäischen Investmentmärkte im ersten Quartal 2025 etwas an Schwung, bleibt aber positiv.

Das Transaktionsvolumen in Europa belief sich in den zwölf Monaten bis Ende März 2025 auf 144 Milliarden Euro – ein Anstieg von 17,4% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Entwicklung verlief dabei regional sehr unterschiedlich: Während Frankreich einen Rückgang von 17% verzeichnete, legte das Investitionsvolumen auf der iberischen Halbinsel (+43%), in Deutschland (+31%) und in UK (+24%) deutlich zu.

Der europäische Transaktionsmarkt wurde weiterhin maßgeblich von den drei größten Märkten dominiert: Großbritannien, Deutschland und Frankreich vereinten gemeinsam über drei Viertel des gesamten Investmentvolumens auf sich. Großbritannien lag mit einem Anteil von 37% an der Spitze, gefolgt von Deutschland mit 25% und Frankreich mit 13%.

Abbildung 17: Transaktionsvolumen nach Regionen, in Mrd. EUR

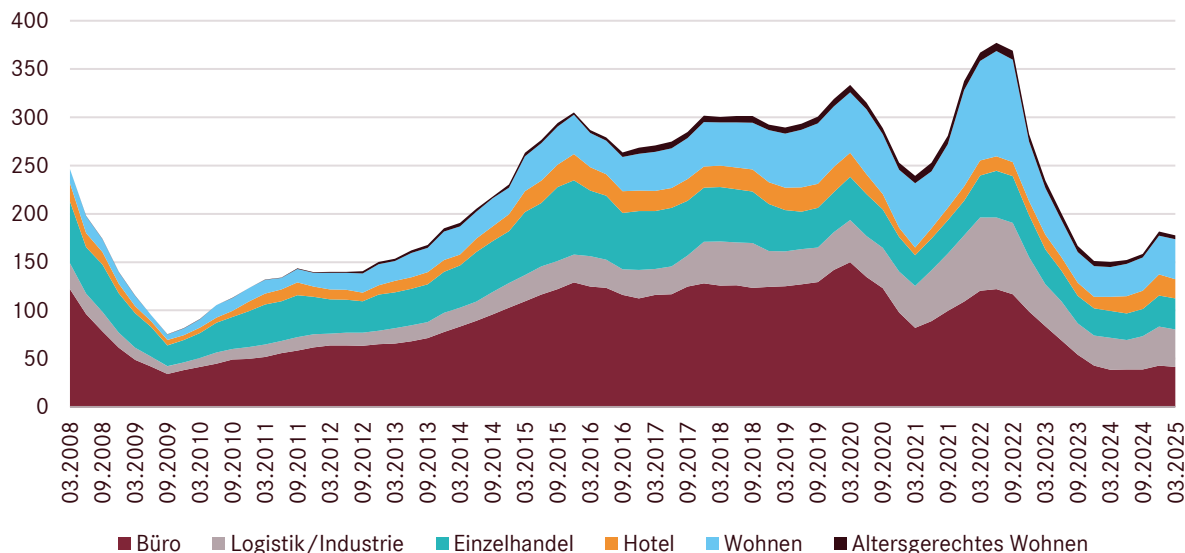


Quelle: PATRIZIA, RCA, Mai 2025

Bei nahezu allen Nutzungsarten konnte über die 12 Monate zum Ende des ersten Quartals 2025 ein erhöhtes Transaktionsgeschehens beobachtet werden, allerdings mit unterschiedlicher Ausprägung. Das Investitionsvolumen auf dem Wohninvestmentmarkt zeigte dabei mit 33,6% den stärksten

Anstieg. Auf dem europäischen Logistikimmobilienmarkt stieg das Transaktionsvolumen um 17,2%. Der Einzelhandels- sowie der Büroimmobilienmarkt zeigten im ersten Quartal 2025 einen Anstieg des Transaktionsvolumens von 15,2% sowie 7,9% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

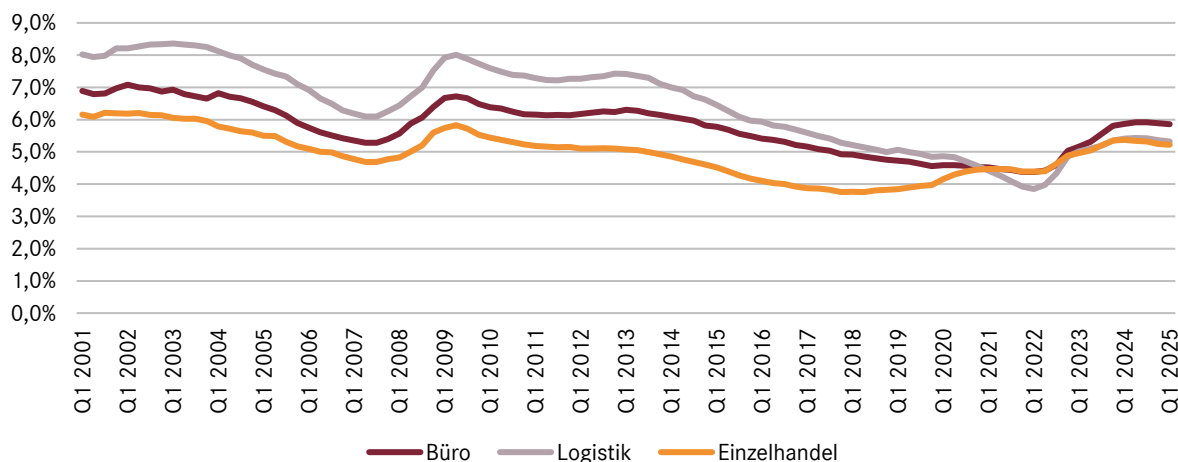
Abbildung 18: Transaktionsvolumen nach Nutzungsart, in Mrd. EUR



Quelle: PATRIZIA, RCA, Mai 2025

Das gelockerte Zinsumfeld in Europa wirkt sich auch auf die Spitzenrenditen aus. Die durchschnittliche Spitzenrendite für europäische Büroimmobilien stabilisierte sich in 2024, und lag im ersten Quartal 2025 unverändert bei knapp 5,9%. Nach einem kontinuierlichen Anstieg seit 2017 haben sich die Spitzenrenditen für europäische Einzelhandelsimmobilien stabilisiert. Im ersten Quartal 2025 lagen sie durchschnittlich bei 5,2% und damit 15 Basispunkte unter dem Wert des Vorjahreszeitraums. Auch die durchschnittliche Spitzenrendite für europäische Logistikimmobilien ging im Vergleich zum Vorjahresquartal leicht zurück – sie sank um 9 Basispunkte und lag im ersten Quartal 2025 bei 5,3%.

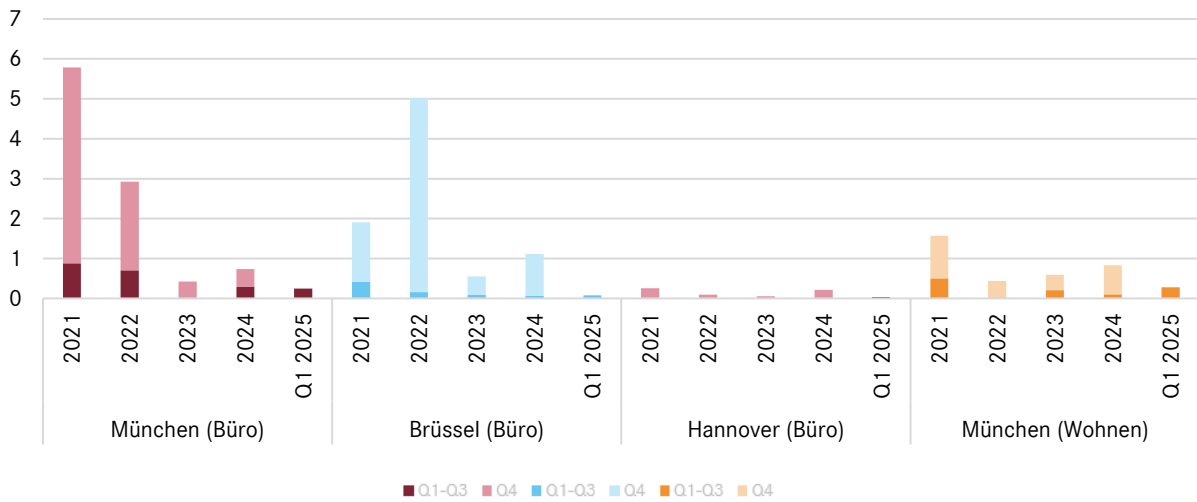
Abbildung 19: Gewerbliche Renditen Europa



Quelle: PATRIZIA, CBRE

Bei der Betrachtung des Transaktionsmarktes im Büro- und Wohnbereich an den Investmentstandorten ist zu erkennen, dass sich das Transaktionsgeschehen im letzten Jahr beinahe einheitlich entwickelte. Seit Beginn 2023 sind in nahezu allen Märkten Rückgänge des Investitionsgeschehens zu verzeichnen. Im Jahr 2024 erholten sich die Märkte zwar leicht, konnten jedoch mit Ausnahme von dem Büroimmobilienmarkt in Hannover nicht an die Werte des Jahres 2021 anknüpfen. Betrachtet man nur das Transaktionsvolumen des ersten Quartals 2025 lässt sich an nahezu allen Standorten aktuell weiterhin nur eine sehr geringe Transaktionstätigkeit feststellen.

Abbildung 20: Transaktionsvolumina an den Investmentstandorten in Mrd. EUR



Quelle: PATRIZIA, RCA

1. KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Zum 31.03.2025

GESAMTBESTAND	
WKN	A2PSRB
ISIN	DE000A2PSRB6
Fondsaufgabe	06.04.2021

STAMMDATEN	Anteilklasse VB	Anteilklasse NB
WKN	A2PSRC	A2PSRD
Fondsaufgabe	06.04.2021	06.04.2021
ISIN	DE000A2PSRC4	DE000A2PSRD2
Ausstattungsmerkmal	Voll steuerbefreit	Nicht steuerbegünstigt

ANTEILE	Anteilklasse VB	Anteilklasse NB
Ausgabepreis in EUR	85,28	85,25
Rücknahmepreis in EUR	83,20	83,18
Umlaufende Anteile	774.386	147.828

BVI-RENDITEN UND TER	Anteilklasse VB	Anteilklasse NB
BVI-Rendite - Geschäftsjahr	-0,49	-0,49
BVI-Rendite - seit Auflage des Fonds	-13,20	-13,18
BVI-Rendite - p.a. seit Fondsaufgabe	-3,48	-3,47
Gesamtkostenquote ¹ in %	0,88	0,88

KENNZAHLEN ZUM STICHTAG	
Nettofondsvermögen in EUR	76.730.901,77
Immobilienvermögen in EUR	93.992.500,00
davon direkt gehalten in EUR	72.165.000,00
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten in EUR	21.827.500,00
Anteile Investmentvermögen in EUR	0,00
Anzahl Fondsobjekte	4
davon direkt gehalten	3
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1
Vermietungsquote ² in %	98,64
Fremdkapitalquote ³ in %	32,16

VERÄNDERUNGEN IM BERICHTSZEITRAUM	
Anzahl Ankäufe	0
Anzahl Verkäufe	0

¹ TER nach BVI inkl. Performance Fees in % des FV

² Vermietungsquote = Nettosollmiete / Potentialmiete
Potentialmiete = Nettosollmiete + Marktmiete bei Leerstand

³ Immobilien-Kredite im Verhältnis zur Summe der aktivierten Immobilienwerte

2. TÄTIGKEITSBERICHT

PORTFOLIOSTRUKTUR

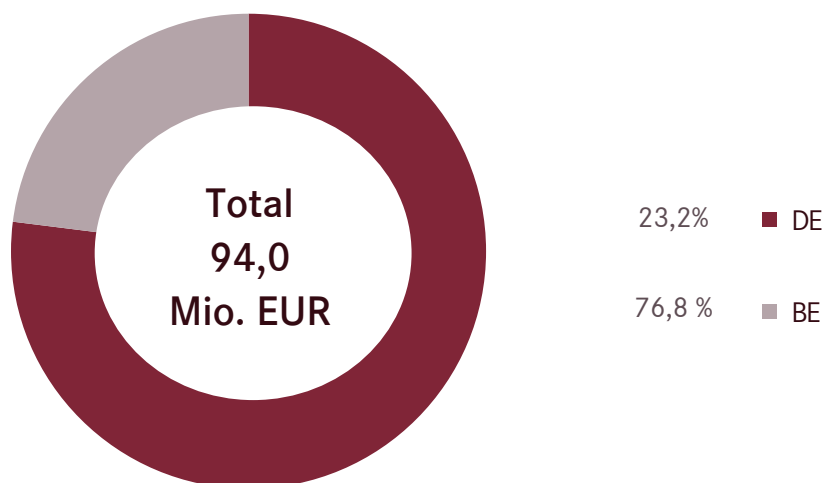
Zum 31.03.2025 beläuft sich das Nettofondsvermögen des ImmoWert II – PATRIZIA auf rd. 76,7 Mio. EUR. Bei aktuell 774.386 umlaufenden Anteilen der Anteilklasse VB ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 83,20 EUR. Bei aktuell 147.828 umlaufenden Anteilen der Anteilklasse NB ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 83,18 EUR.

Der Wert des Immobilienvermögens beträgt zum Stichtag rd. 94,0 Mio. EUR. Dies unterteilt sich in ein direkt im Fonds gehaltenes Immobilienvermögen in Höhe von rd. 72,2 Mio. EUR sowie ein indirekt über Immobiliengesellschaften gemäß der entsprechenden Beteiligungsquote gehaltenes Immobilienvermögen in Höhe von rd. 21,8 Mio. EUR. Der Wert der Beteiligungen an Immobiliengesellschaften beträgt zum Stichtag rd. 16,5 Mio. EUR.

Der Fonds verfügt zum Geschäftsjahresende über liquide Mittel in Form von täglich fälligen Guthaben in Höhe von 3,5 Mio. EUR sowie Termingeldanlagen in Höhe von 5,0 Mio. EUR. Daraus ergibt sich eine Liquiditätsquote im Verhältnis zum Nettofondsvermögen von 11,05%.

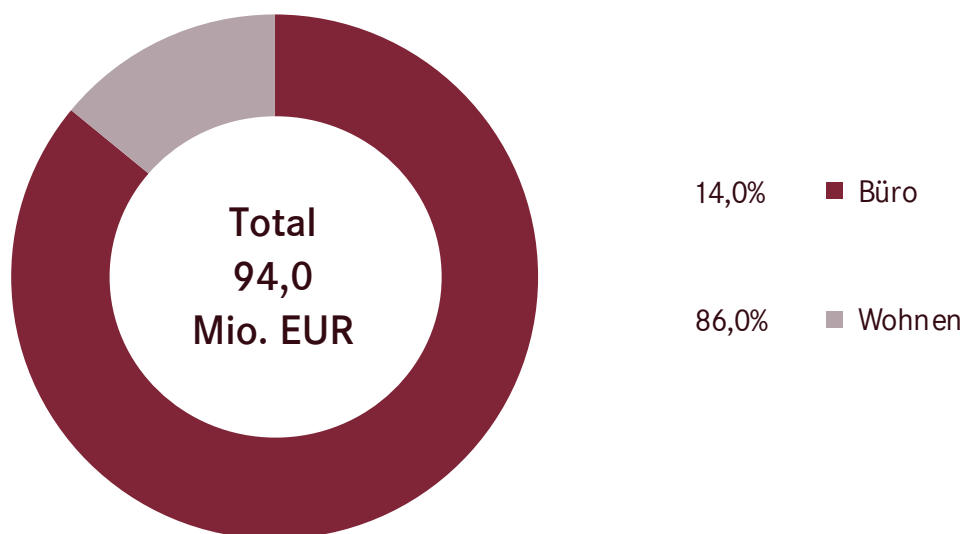
Im Portfolio befinden sich zum Stichtag vier Immobilien. Davon werden drei auf Ebene des Fonds und eine indirekt über Immobiliengesellschaften gehalten. Die Investments verteilen sich über zwei Länder. Der Fonds weist zum Geschäftsjahresende eine Gesamtgrundstücksfläche von 6.948 m² aus. Die Gesamtmietfläche beträgt 14.181 m². Auf Basis der Nettosollmiete ergibt sich zum Stichtag eine Vermietungsquote von rd. 98,64%.

Abbildung 21: Geographische Allokation (Basis Verkehrswerte)



Im Hinblick auf die geographische Allokation beträgt der Deutschland-Anteil des Portfolios rd. 76,8%. Die restlichen rd. 23,2% sind Belgien zuzuordnen.

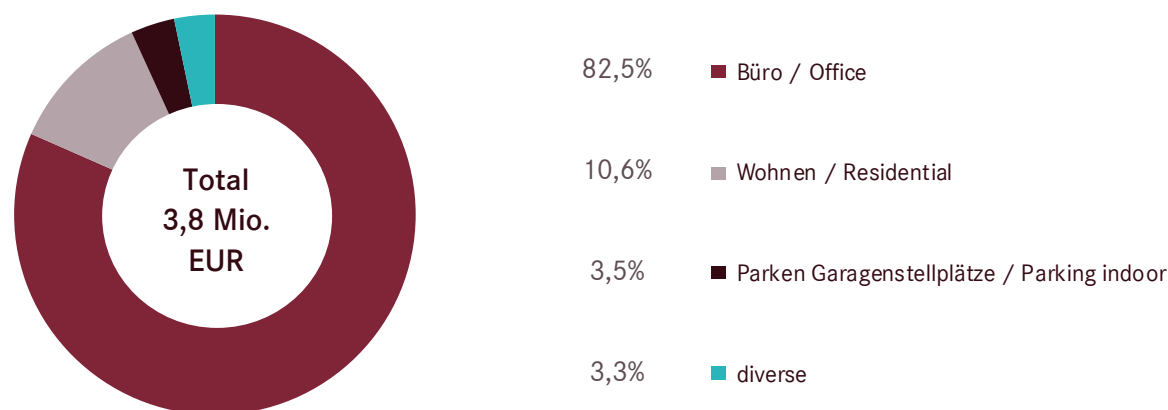
Abbildung 22: Sektorale Allokation (Basis Verkehrswerte)



Die sektorale Allokation des Portfolios in Bezug auf die Verkehrswerte verteilt sich zum Stichtag 31.03.2025 mit rd. 85,9% auf die Hauptnutzungsart Büro und mit rd. 14,1% auf die Hauptnutzungsart Wohnen.

Die annualisierte Vertragsmiete beträgt zum Berichtsstichtag rd. 3,8 Mio. EUR. Die Mieterträge sind zu überwiegender Mehrheit mit rd. 82,5% auf Büroflächen zurückzuführen. Rd. 10,6% der Mieterträge werden aus der Nutzungsart Wohnen erwirtschaftet. Weitere rd. 3,5% der Mieterträge sind der Nutzungsart Parken zuzuordnen und weitere rd. 3,3% verteilen sich auf sonstige Flächen.

Abbildung 23: Sektorale Allokation (nach Mietertrag auf Ebene Mieteinheit)



Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge auf Basis der annualisierten Vertragsmiete beträgt rd. 6,5 Jahre. Als nächstmögliches Vertragsende werden für die Darstellung mögliche Sonderkündigungsrechte berücksichtigt. Es handelt sich somit um eine „Worst-Case“-Betrachtung. Bezogen auf die gesamte annualisierte Vertragsmiete haben rd. 74,7% der Mietverträge eine Laufzeit von mehr als sieben Jahren.

Abbildung 24: Restlaufzeit Mietverträge



VERÄNDERUNGEN WÄHREND DES BERICHTSZEITRAUMS

Im Laufe des Geschäftsjahres gab es keine An- oder Verkäufe von Immobilien.

Während des Berichtszeitraumes vom 01.04.2024 bis zum 31.03.2025 ist das Nettofondsvermögen im Vergleich zum Vorjahr von 79,3 Mio. EUR um -3,28% auf 76,7 Mio. EUR zurückgegangen.

Der Rückgang ergibt sich größtenteils durch die negative Verkehrswertentwicklung der Immobilien des Portfolios, sowie durch die im abgelaufenen Fondsgeschäftsjahr erfolgten Ausschüttungen aus dem Fonds.

Durch die negative Verkehrswertentwicklung und die entsprechenden Abwertungen der Immobilien des Portfolios wurde die LTV-Grenze von 30% leicht überschritten. Zum Stichtag 31.3.25 lag der LTV bei 32,16%. Es ist vorgesehen, diese passive Grenzverletzung bei weiteren Immobilienankäufen mit entsprechend geringerer Fremdfinanzierungsquote zu heilen.

ANLAGEERFOLG

Für die Anteilklasse ImmoWert II - PATRIZIA VB betrug die Performance gemäß BVI-Methode im Berichtszeitraum -0,49% (Vorjahr: -12,86% p.a.). Seit der Fondsaufgabe erzielte die Anteilsklasse eine Rendite von durchschnittlich -3,48% pro Jahr bzw. von insgesamt -13,20% p.a.

Für die Anteilklasse ImmoWert II - PATRIZIA NB betrug die Performance gemäß BVI-Methode im Berichtszeitraum -0,49% (Vorjahr: -12,86% p.a.). Seit der Fondsaufgabe erzielte die Anteilsklasse eine Rendite von durchschnittlich -3,47% pro Jahr bzw. von insgesamt -13,18% p.a.

Die negative Performance des Fonds ist auf die marktbedingten negativen Verkehrswertentwicklungen der Immobilien des Portfolios zurückzuführen.

Die seit Anfang 2022 stark gestiegenen Zinsen haben in den letzten Monaten zu teils erheblichen Steigerungen der Anfangsrenditen bei Immobilien in allen europäischen Märkten geführt, was gleichbedeutend mit sinkenden Preisen ist. Diese Entwicklung hat sich auch auf die Verkehrswerte des Immobilienportfolios des Fonds niedergeschlagen. Da allerdings von Marktbeobachtern keine weiteren Zinssteigerungen, sondern sogar potenzielle Zinssenkungen im Jahresverlauf erwartet werden, gehen wir davon aus, dass auch die Bewertungen der Immobilien des Fonds sich weiter stabilisieren werden.

ANGABEN ZU NICHTFINANZIELLEN LEISTUNGSINDIKATOREN

Im Anhang sind Informationen über ökologische und soziale Merkmale enthalten.

HAUPTANLAGERISIKEN UND WIRTSCHAFTLICHE UNSICHERHEITEN

IMMOBILIENRISIKO

Hauptanlagerisiken sind diejenigen, die im Zusammenhang mit den Immobilienmanagements des Fonds stehen. Sie umfassen insbesondere An- und Verkaufs- sowie Bewirtschaftungsrisiken. Unter Bewirtschaftungsrisiken fallen z.B. Risiken aus Leerständen, Mietrückständen und Mietausfällen, die sich beispielsweise aus der Veränderung der Standortqualität oder des Mieterbesatzes ergeben können. Im Rahmen der Bewirtschaftung der Immobilie können unerwartet hohe Kosten für die Instandhaltung, Sanierung oder den Umbau der Immobilie entstehen.

MARKTPREISRISIKO

Das Marktpreisrisiko bezeichnet finanzielle Risiken, welche für das Sondervermögen durch eine ungünstige Veränderung von marktbeeinflussenden Faktoren entstehen. Diese können negativ auf die Ertrags- und Vermögenslage des Sondervermögens wirken. Allen voran ist hierbei das Risiko negativer Verkehrswertänderungen zu benennen.

ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Wesentliche Zinsänderungsrisiken sind derzeit im Fonds nicht zu erkennen, da keine zinssensitiven Vermögenswerte oder Schulden vorhanden sind. Fremdfinanzierungen sind überwiegend mit langfristiger Zinsbindung abgeschlossen. Bei vorzeitiger Tilgung kann dies allerdings zur Zahlung von Vorfälligkeitsentschädigungen führen. Zinsänderungen wirken allerdings mittelbar auf die Verkehrswerte der Immobilien.

WECHSELKURSRISIKO

Der Fonds weist keine Risiken aus Wechselkursänderungen auf, da er ausnahmslos in Fondswährung (EUR) investiert ist.

ADRESSENAUSFALLRISIKO

Wesentliche Kreditrisiken sind derzeit nicht erkennbar. Das Mietausfallrisiko kann bei Wohnimmobilien aufgrund der kleinteiligen Mieterstruktur grundsätzlich als unterdurchschnittlich gewertet werden. Da in Gewerbeimmobilien üblicherweise Mietverhältnisse mit wenigen unterschiedlichen Mietern eingegangen werden, bestehen latente Adressenausfallrisiken. Einem möglichen Ausfall von Vertragspartnern wie Bauträgern und Projektentwicklern wird insbesondere durch eine vorausschauende Vertragsgestaltung Rechnung getragen.

LIQUIDITÄTSRISIKO

Wesentliche Liquiditätsrisiken sind derzeit nicht zu erkennen. Das Sondervermögen investiert jedoch in tendenziell illiquidere Immobilien. Das Vorhalten einer Mindestliquidität ist gemäß Vertragsbedingungen nicht vorgesehen. Zur Sicherstellung der Fondsliquidität haben sich die Investoren u.a. auch vertraglich verpflichtet, bei etwaigen Mittelrückgaben Rückgabefristen einzuhalten.

ALLGEMEINES MARKTGESCHEHEN

Die Marktentwicklung ist maßgeblich von der Zinspolitik der Zentralbanken sowie geopolitischen Entwicklungen geprägt. Die in 2022 begonnenen Zinserhöhungen erreichten Ende 2023 ihren Höhepunkt und begannen im Laufe des Jahres 2024 wieder umzukehren, bspw. um -125 Basispunkte (Europäische Zentralbank) bzw. um -100 Basispunkte (Federal Reserve). Weitere Senkungen werden für 2025 zunächst erwartet, mittelfristig zeigen Prognosen jedoch keine eindeutige Entwicklung mehr. Für 2025 wird global ein Rückgang des Wirtschaftswachstums von 3,3% auf 2,8% erwartet, für den Euroraum liegt die Prognose für 2025 bei 0,9%. Geopolitische Spannungen, insb. im Bereich der Handelspolitik, stellen einen übergeordneten Risikofaktor für die konjunkturelle Lage dar. Im Gegensatz zu Aktien und Anleihen passen sich Immobilien und Sachwerte im Allgemeinen nur langsam an ein verändertes Zinsumfeld an.

IMMOBILIENMARKT

Im Jahren 2024 haben die Immobilienmärkte in allen Sektoren und Regionen weiterhin auf die Zinsentwicklungen reagiert. Einerseits hat das höhere Zinsniveau weiterhin preissenkende Auswirkungen und führt zu einem fundamental anderen Marktumfeld, andererseits tragen die Zinssenkungen zum Beginn einer Erholung bei. Die Zahl der Transaktionen ist weiterhin gering. Die Vermietung von Bürogebäuden, insbesondere außerhalb von A-Lagen, gestaltet sich teilweise weiterhin herausfordernd. Somit kam es weiterhin zu negativen Wertanpassungen, die auch PATRIZIA betrafen.

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN GEM. ART. 105 ABS. 1C EU VO NR. 231/2013 IM BERICHTSZEITRAUM

Im Berichtszeitraum sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten.

3. ENTWICKLUNGSKENNZAHLEN DES FONDS (vergleichende Übersicht über die letzten vier Geschäftsjahre)

Anteilklasse VB	31.03.2022 in EUR	31.03.2023 in EUR	31.03.2024 in EUR	31.03.2025 in EUR
Immobilien	42.786.511,65	71.109.685,35	61.870.680,75	60.599.719,48
Beteiligungen an Immobilien-Ges.	15.481.169,38	14.927.301,00	13.411.589,48	13.873.677,93
Liquiditätsanlagen	8.216.278,21	5.348.243,85	7.400.577,24	7.117.159,30
Sonstige Vermögensgegenstände	9.557.919,58	10.783.643,86	10.482.525,00	9.426.624,92
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	15.880.514,31 96.495,01	26.225.993,62 28.702,97	26.687.633,92 29.616,16	26.554.025,96 29.273,28
Fondsvermögen	60.064.869,50	75.914.177,47	66.448.122,39	64.433.882,39
Anteilumlauf (Stück)	581.675	761.317	773.651	774.386
Anteilwert (EUR)	103,26	99,71	85,88	83,20
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,40	1,16	2,27	2,28
Tag der Ausschüttung	11.05.2022	11.05.2023	24.05.2024	03.07.2025

Anteilklasse NB	31.03.2022 in EUR	31.03.2023 in EUR	31.03.2024 in EUR	31.03.2025 in EUR
Immobilien	4.383.488,35	13.995.314,65	11.974.319,25	11.565.280,52
Beteiligungen an Immobilien-Ges.	1.586.049,51	2.937.807,69	2.595.650,35	2.647.751,15
Liquiditätsanlagen	841.759,68	1.052.312,29	1.432.291,90	1.358.289,19
Sonstige Vermögensgegenstände	979.211,16	2.122.295,48	2.028.765,42	1.799.043,99
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	1.626.962,52 9.885,94	5.165.437,86 4.297,48	5.165.067,55 5.731,84	5.067.758,75 5.586,72
Fondsvermögen	6.153.660,24	14.937.994,77	12.860.227,53	12.297.019,38
Anteilumlauf (Stück)	59.590	149.769	149.769	147.828
Anteilwert (EUR)	103,26	99,74	85,86	83,18
Ausschüttung je Anteil (EUR)	0,40	1,21	2,27	2,28
Tag der Ausschüttung	11.05.2022	11.05.2023	24.05.2024	03.07.2025

4. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS IM BERICHTSZEITRAUM

Anteilklasse VB	31.03.2025 in EUR
I. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES	66.448.122,39
1. Ausschüttung für das Vorjahr	-1.757.731,37
2. Zwischenausschüttung	0,00
3. Mittelzu-/abfluss (netto)	61.722,64
3.1 Mittelzu-/abfluss (brutto)	63.319,96
3.2 korrigiert um Ertragsausgleich	-1.597,32
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-570.934,41
4.1 davon bei Immobilien	-525.826,50
4.2 davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-45.107,91
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	251.097,80
5.1 davon nicht realisierte Gewinne	431.220,90
5.2 davon nicht realisierte Verluste	-1.400.873,84
5.3 davon Währungskursveränderungen	0,00
5.4 davon Ertragsausgleich auf das laufende Ergebnis	-7,98
6. Ertragsausgleich auf Vortrag	1.605,30
II. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	64.433.882,35

Anteilklasse NB	31.03.2025 in EUR
I. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES	12.860.227,53
1. Ausschüttung für das Vorjahr	-339.975,63
2. Zwischenausschüttung	0,00
3. Mittelzu-/abfluss (netto)	-160.676,98
3.1 Mittelzu-/abfluss (brutto)	-162.985,77
3.2 korrigiert um Ertragsausgleich	2.308,79
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-109.915,66
4.1 davon bei Immobilien	-101.231,57
4.2 davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-8.684,09
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	47.469,00
5.1 davon nicht realisierte Gewinne	82.968,35
5.2 davon nicht realisierte Verluste	-268.476,16
5.3 davon Währungskursveränderungen	0,00
5.4 davon Ertragsausgleich auf das laufende Ergebnis	-2.199,95
6. Ertragsausgleich auf Vortrag	-108,84
II. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	12.297.019,42

zu 1. Endausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr.

zu 3. Der Mittelzu-/abfluss (netto) ergibt sich aus dem Mittelzu-/abfluss (brutto), korrigiert um den darin enthaltenen Ertragsausgleich.
zu 3.1 Der Mittelzu-/abfluss (brutto) ergibt sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis, multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile.

zu 3.2 Der Ertragsausgleich wird hier korrigiert, da dieser verursachungsgerecht aufgeteilt und ausgewiesen wird. Der Anteil auf das laufende Ergebnis wird als Teil dessen unter 5.4., jener auf den Ergebnisvortrag unter 6. ausgewiesen.

zu 5. Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist aus der Ertrags- und Aufwandsrechnung ersichtlich. Die Angaben der nicht realisierten Gewinne/Verluste beinhalten die Nettoveränderungen der Immobilien und Beteiligungen im Berichtsjahr. Bei der Ermittlung werden die Effekte aus latenten Steuern berücksichtigt.

5. ZU- UND ABGÄNGE VON IMMOBILIEN UND BETEILIGUNGEN

Im Berichtszeitraum liegen keine Transaktionen von Immobilien oder Beteiligungen vor.

6. VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM STICHTAG

6.1 VERMÖGENSÜBERSICHT (GEM. KARBV)

	31.03.2025	Davon FW	in %
	in EUR	in EUR	vom FV
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien	72.165.000,00	0,00	94,0
1. Mietwohngrundstücke	13.250.000,00	0,00	17,3
2. Geschäftsgrundstücke	58.915.000,00	0,00	76,8
3. Gemischt genutzte Grundstücke	0,00	0,00	0,0
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00	0,0
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,0
6. Energieanlagen	0,00	0,00	0,0
7. Infrastrukturanlagen	0,00	0,00	0,0
8. Agraranlagen	0,00	0,00	0,0
9. Außenanlagen	0,00	0,00	0,0
10. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,0
II. Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften	16.521.429,08	0,00	21,5
1. Mehrheitsbeteiligungen	16.521.429,08	0,00	21,5
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00	0,0
III. Investmentanteile	0,00	0,00	0,0
1. Anteile an eigenen Sondervermögen	0,00	0,00	0,0
2. Anteile an fremden Sondervermögen	0,00	0,00	0,0
3. Anteile an Investment KG's	0,00	0,00	0,0
4. Anteile an Investment AG's	0,00	0,00	0,0
IV. Liquiditätsanlagen	8.475.448,49	0,00	11,0
1. Bankguthaben	8.475.448,49	0,00	11,0
2. Wertpapiere	0,00	0,00	0,0
3. Finanzanlagen	0,00	0,00	0,0
4. Geldmarktinstrumente	0,00	0,00	0,0
V. Sonstige Vermögensgegenstände	11.225.668,91	0,00	14,6
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	1.130.799,15	0,00	1,5
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	5.200.000,00	0,00	6,8
3. Zinsansprüche	54.148,61	0,00	0,1
4. ANK bei Immobilien	4.483.905,38	0,00	5,8
5. ANK bei Beteiligungen an Immobilien-Ges.	327.613,00	0,00	0,4
6. Andere	29.202,77	0,00	0,0
Summe Vermögensgegenstände	108.387.546,48	0,00	141,3
B Schulden			
VI. Verbindlichkeiten aus	-31.621.784,71	0,00	-41,2
1. Krediten	-30.225.000,00	0,00	-39,4
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-302.635,80	0,00	-0,4
3. Grundstücksbewirtschaftung	-1.011.166,65	0,00	-1,3
4. anderen Gründen	-82.982,26	0,00	-0,1
VII. Rückstellungen	-34.860,00	0,00	0,0
1. RSt für Instandsetzungskosten	0,00	0,00	0,0
2. RSt für Steuern	0,00	0,00	0,0
3. Sonstige Rückstellungen	-34.860,00	0,00	0,0
Summe Schulden	-31.656.644,71	0,00	-41,3
VIII. Fondsvermögen (FV)	76.730.901,77	0,00	100,0
Umlaufende Anteile VB	774.386		
Umlaufende Anteile NB	147.828		
Nachrichtlich: Externe Darlehen in Immobilien-Ges.	0,00		

6.2 IMMOBILIENVERZEICHNIS

DIREKT GEHALTENE OBJEKTE

DE, 81243 München Mainaustr. 50, 52

Beteiligungsquote in %	100,0	Anschaffungsnebenkosten in EUR	1.588.028
Art des Grundstücks	W	davon Gebühren und Steuern in EUR	564.272
Entwicklungsmaßnahmen	-	davon sonstige Kosten in EUR	1.023.756
Baujahr	2018	ANK in % des Kaufpreises	9,7
Erwerbsjahr	2022	Im GJ abgeschriebene ANK in EUR	158.930
Grundstücksfläche in m ²	1.359	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	1.073.113
Nutzfläche in m ²	1.865	Verbleibende ANK in % des FV	1,4
Verkehrswert in EUR	13.250.000	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	6,8
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	17,3	Finanzierungsquote in %	60,4
Kaufpreis in EUR	16.271.688	Leerstandsquote in %	10,5
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	454.367	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	unbefristet
Restnutzungsdauer in Jahren	73		

DE, 30171 Hannover Anna-Zammert-Str. 9

Beteiligungsquote in %	100,0	Anschaffungsnebenkosten in EUR	2.186.096
Art des Grundstücks	G	davon Gebühren und Steuern in EUR	1.513.546
Entwicklungsmaßnahmen	-	davon sonstige Kosten in EUR	672.550
Baujahr	2022	ANK in % des Kaufpreises	7,2
Erwerbsjahr	2022	Im GJ abgeschriebene ANK in EUR	219.847
Grundstücksfläche in m ²	4.172	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	1.491.624
Nutzfläche in m ²	5.375	Verbleibende ANK in % des FV	1,9
Verkehrswert in EUR	27.165.000	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	6,8
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	35,4	Finanzierungsquote in %	27,5
Kaufpreis in EUR	30.270.939	Leerstandsquote in %	0,1
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	1.113.602	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	10,6
Restnutzungsdauer in Jahren	67		

DE, 81371 München**Gotzinger Str. 19**

Beteiligungsquote in %	100,0	Anschaffungsnebenkosten in EUR	2.453.829
Art des Grundstücks	G	davon Gebühren und Steuern in EUR	1.475.075
Entwicklungsmaßnahmen	-	davon sonstige Kosten in EUR	978.754
Baujahr	2022	ANK in % des Kaufpreises	5,8
Erwerbsjahr	2023	Im GJ abgeschriebene ANK in EUR	248.281
Grundstücksfläche in m ²	970	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	1.919.168
Nutzfläche in m ²	3.808	Verbleibende ANK in % des FV	2,5
Verkehrswert in EUR	31.750.000	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	7,9
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	41,4	Finanzierungsquote in %	46,5
Kaufpreis in EUR	42.078.299	Leerstandsquote in %	0,0
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	1.246.441	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	7,6
Restnutzungsdauer in Jahren	58		

ÜBER IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE OBJEKTE**BE, 1000 Brussels****Kunstlaan 56****CITY LAND B.V.****(Beteiligungsgesellschaft)**

Gesellschaftskapital in EUR	7.446.563	Verkehrswert in EUR	16.521.429
Beteiligungsquote in %	100,0	Verkehrswert in % des Fondsvermögens	21,5
Erwerbs-/Gründungsdatum	01.01.2021	Gesellschafterdarlehen in EUR	5.200.000

BE, 1000 Brussels**Rue Montoyer 25**

Beteiligungsquote in %	100,0	Anschaffungsnebenkosten in EUR	0
Art des Grundstücks	G	davon Gebühren und Steuern in EUR	0
Entwicklungsmaßnahmen	-	davon sonstige Kosten in EUR	0
Baujahr	2011	ANK in % des Kaufpreises	0,0
Erwerbsjahr	2021	Im GJ abgeschriebene ANK in EUR	0
Grundstücksfläche in m ²	447	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	0
Nutzfläche in m ²	3.133	Verbleibende ANK in % des FV	0,0
Verkehrswert in EUR	21.827.500	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	0,0
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	28,4	Finanzierungsquote in %	0,0
Kaufpreis in EUR	22.639.074	Leerstandsquote in %	0,2
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	949.337	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	2,8
Restnutzungsdauer in Jahren	58		

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENVERZEICHNIS

Bei den ausgewiesenen Verkehrswerten der Immobilien handelt es sich jeweils nach § 248 Abs. 2 KAGB bis spätestens drei Monate nach dem Kauf um den Kaufpreis und anschließend um den Durchschnitt aus zwei Verkehrswertgutachten.

Der Kaufpreis wird inklusive sämtlicher Nachaktivierungen ausgewiesen.

Beim angegebenen Baujahr wird auf das wirtschaftliche Baujahr abgestellt. Dieses basiert auf den aktuell gültigen Gutachtendaten.

Die Finanzierungsquote in % des Verkehrswertes bezieht sich auf den ausgewiesenen Verkehrswert.

Die Leerstandsquote wird auf Basis der Nettosollmieten gerechnet.

Die Nutzfläche wird auf Basis der aktuellen Immobilien-Gutachten ausgewiesen.

Das Gesellschaftskapital der Beteiligungsgesellschaften beinhaltet das gezeichnete Kapital, die Kapitalrücklage und die Gewinnrücklage.

Erläuterungen zur Art des Grundstücks

B	Grundstück im Zustand der Bebauung
G	Geschäftsgrundstück
W	Mietwohngrundstück
E	Erbbaurecht
U	Unbebaute Grundstücke
G/W	Gemischt genutzte Grundstücke

6.3 LIQUIDITÄT

LIQUIDITÄT NACH ANLAGEFORMEN

	31.03.2025 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FW
1. Bankguthaben	8.475.448,49	0,00	11,0
1.1 Bankguthaben laufend	3.475.448,49	0,00	4,5
1.2 Tagesgeld	0,00	0,00	0,0
1.3 Termingeld	5.000.000,00	0,00	6,5

6.4 SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

	31.03.2025 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
Sonstige Vermögensgegenstände	11.225.668,91	0,00	14,6
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	1.130.799,15	0,00	1,5
1.1 Forderungen ggü. Hausverwalter	0,00	0,00	0,0
1.2 Forderungen aus Kautionsseinlagen	156.634,71	0,00	0,2
1.3 Mietforderungen	222.396,52	0,00	0,3
1.4 Umlagefähige Bewirtschaftungskosten	751.767,92	0,00	1,0
1.5 Geleistete Anzahlungen zur Obj.-Bewirtschaftung	0,00	0,00	0,0
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	5.200.000,00	0,00	6,8
3. Zinsansprüche	54.148,61	0,00	0,1
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	4.483.905,38	0,00	5,8
5. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien-Ges.	327.613,00	0,00	0,4
6. Andere	29.202,77	0,00	0,0

VERBINDLICHKEITEN

	31.03.2025 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
Verbindlichkeiten	-31.621.784,71	0,00	-41,2
1. Kredite	-30.225.000,00	0,00	-39,4
2. Grundstückskäufe und Bauvorhaben	-302.635,80	0,00	-0,4
3. Grundstücksbewirtschaftung	-1.011.166,65	0,00	-1,3
4. Andere Gründe	-82.982,26	0,00	-0,1

RÜCKSTELLUNGEN

	31.03.2025 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
Rückstellungen	-34.860,00	0,00	0,0
1. RSt für Instandsetzungskosten	0,00	0,00	0,0
2. RSt für Steuern	0,00	0,00	0,0
3. Sonstige Rückstellungen	-34.860,00	0,00	0,0

7. Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Berichtszeitraum

Anteilklasse VB	01.04.2024 - 31.03.2025	Davon FW
	in EUR	in EUR
I. Erträge	2.674.695,57	0,00
1. Erträge aus Immobilien	2.366.630,39	0,00
2. Erträge aus Immobiliengesellschaften	0,00	0,00
3. Erträge aus Finanzanlagen	0,00	0,00
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	0,00	0,00
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	183.332,21	0,00
6. Sonstige Erträge	124.732,97	0,00
II. Aufwendungen	-1.453.936,85	0,00
1. Bewirtschaftungskosten	-471.387,12	0,00
1.1 davon Betriebskosten	-40.639,53	0,00
1.2 davon Instandhaltungskosten	-78.768,53	0,00
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung	-301.390,60	0,00
1.4 davon sonstige Kosten	-50.588,46	0,00
2. Erbbauzinsen, Leib und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Steuern	-13.086,26	0,00
4. Zinsen aus Kreditaufnahme	-392.344,12	0,00
5. Vergütung der Fondsverwaltung	-465.952,93	0,00
5.1 davon erfolgsabhängig	0,00	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	-8.980,99	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-19.249,58	0,00
8. Sonstige Aufwendungen	-82.935,85	0,00
III. Ordentlicher Nettoertrag	1.220.758,72	0,00
IV. Veräußerungsgeschäfte	0,00	0,00
1. Realisierte Gewinne	0,00	0,00
1.1 aus Immobilien	0,00	0,00
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00	0,00
1.3 aus Finanzanlagen	0,00	0,00
1.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00	0,00
1.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00	0,00
1.6 sonstige realisierte Gewinne	0,00	0,00
2. Realisierte Verluste	0,00	0,00
2.1 aus Immobilien	0,00	0,00
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00	0,00
2.3 aus Finanzanlagen	0,00	0,00
2.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00	0,00
2.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00	0,00
2.6 sonstige realisierte Verluste	0,00	0,00
V. Realisiertes Ergebnis des GJ vor Ergebnisausgleich	1.220.758,72	0,00
VI. Ergebnisausgleich	-7,98	0,00
VII. Realisiertes Ergebnis des GJ nach Ergebnisausgleich	1.220.750,74	0,00
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des GJ	-969.652,94	
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	431.220,90	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-1.400.873,84	
3. Währungskursveränderungen	0,00	
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres	251.097,80	
X. Ausschüttungsfähiges Erg. inkl. Vortrag aus Vorjahr	1.285.766,71	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.220.750,74	
2. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ergebnisausgleich)	1.822.747,34	
3. Zwischenausschüttung	0,00	
4. Endausschüttung für das Vorjahr	-1.757.731,37	
5. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	
6. Wiederanlage	0,00	
7. Einbehalt von Überschüssen	0,00	
XI. Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag je Anteil	1,66	

Anteilklasse NB	01.04.2024 - 31.03.2025	Davon FW
	in EUR	in EUR
I. Erträge	5 14.888,92	0,00
1. Erträge aus Immobilien	455.624,58	0,00
2. Erträge aus Immobiliengesellschaften	0,00	0,00
3. Erträge aus Finanzanlagen	0,00	0,00
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	0,00	0,00
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	35.316,07	0,00
6. Sonstige Erträge	23.948,27	0,00
II. Aufwendungen	-279.712,16	0,00
1. Bewirtschaftungskosten	-90.552,21	0,00
1.1 davon Betriebskosten	-7.786,99	0,00
1.2 davon Instandhaltungskosten	-15.138,13	0,00
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung	-57.947,64	0,00
1.4 davon sonstige Kosten	-9.679,45	0,00
2. Erbbauzinsen, Leib und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Steuern	-2.513,74	0,00
4. Zinsen aus Kreditaufnahme	-75.531,56	0,00
5. Vergütung der Fondsverwaltung	-89.698,99	0,00
5.1 davon erfolgsabhängig	0,00	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	-1.729,01	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-3.707,51	0,00
8. Sonstige Aufwendungen	-15.979,14	0,00
III. Ordentlicher Nettoertrag	235.176,76	0,00
IV. Veräußerungsgeschäfte	0,00	0,00
1. Realisierte Gewinne	0,00	0,00
1.1 aus Immobilien	0,00	0,00
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00	0,00
1.3 aus Finanzanlagen	0,00	0,00
1.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00	0,00
1.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00	0,00
1.6 sonstige realisierte Gewinne	0,00	0,00
2. Realisierte Verluste	0,00	0,00
2.1 aus Immobilien	0,00	0,00
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00	0,00
2.3 aus Finanzanlagen	0,00	0,00
2.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00	0,00
2.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00	0,00
2.6 sonstige realisierte Verluste	0,00	0,00
V. Realisiertes Ergebnis des GJ vor Ergebnisausgleich	235.176,76	0,00
VI. Ergebnisausgleich	-2.199,95	0,00
VII. Realisiertes Ergebnis des GJ nach Ergebnisausgleich	232.976,81	0,00
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des GJ	-185.507,81	
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	82.968,35	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-268.476,16	
3. Währungskursveränderungen	0,00	
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres	47.469,00	
X. Ausschüttungsfähiges Erg. inkl. Vortrag aus Vorjahr	241.266,14	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	232.976,81	
2. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ergebnisausgleich)	348.264,96	
3. Zwischenausschüttung	0,00	
4. Endausschüttung für das Vorjahr	-339.975,63	
5. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	
6. Wiederanlage	0,00	
7. Einbehalt von Überschüssen	0,00	
XI. Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag je Anteil	1,63	

GESAMT	01.04.2024 - 31.03.2025	Davon FW
	in EUR	in EUR
I. Erträge	3.189.584,49	0,00
1. Erträge aus Immobilien	2.822.254,97	0,00
2. Erträge aus Immobiliengesellschaften	0,00	0,00
3. Erträge aus Finanzanlagen	0,00	0,00
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	0,00	0,00
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	218.648,28	0,00
6. Sonstige Erträge	148.681,24	0,00
II. Aufwendungen	-1.733.649,01	0,00
1. Bewirtschaftungskosten	-561.939,33	0,00
1.1 davon Betriebskosten	-48.426,52	0,00
1.2 davon Instandhaltungskosten	-93.906,66	0,00
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung	-359.338,24	0,00
1.4 davon sonstige Kosten	-60.267,91	0,00
2. Erbbauzinsen, Leib und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Steuern	-15.600,00	0,00
4. Zinsen aus Kreditaufnahme	-467.875,68	0,00
5. Vergütung der Fondsverwaltung	-555.651,92	0,00
5.1 davon erfolgsabhängig	0,00	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	-10.710,00	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-22.957,09	0,00
8. Sonstige Aufwendungen	-98.914,99	0,00
III. Ordentlicher Nettoertrag	1.455.935,48	0,00
IV. Veräußerungsgeschäfte	0,00	0,00
1. Realisierte Gewinne	0,00	0,00
1.1 aus Immobilien	0,00	0,00
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00	0,00
1.3 aus Finanzanlagen	0,00	0,00
1.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00	0,00
1.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00	0,00
1.6 sonstige realisierte Gewinne	0,00	0,00
2. Realisierte Verluste	0,00	0,00
2.1 aus Immobilien	0,00	0,00
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00	0,00
2.3 aus Finanzanlagen	0,00	0,00
2.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00	0,00
2.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00	0,00
2.6 sonstige realisierte Verluste	0,00	0,00
V. Realisiertes Ergebnis des GJ vor Ergebnisausgleich	1.455.935,48	0,00
VI. Ergebnisausgleich	-2.207,93	0,00
VII. Realisiertes Ergebnis des GJ nach Ergebnisausgleich	1.453.727,55	0,00
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des GJ	-1.155.160,75	
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	514.189,25	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-1.669.350,00	
3. Währungskursveränderungen	0,00	
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres	298.566,80	
X. Ausschüttungsfähiges Erg. inkl. Vortrag aus Vorjahr	1.527.032,85	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.453.727,55	
2. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ergebnisausgleich)	2.171.012,30	
3. Zwischenausschüttung	0,00	
4. Endausschüttung für das Vorjahr	-2.097.707,00	
5. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	
6. Wiederanlage	0,00	
7. Einbehalt von Überschüssen	0,00	

8. VERWENDUNGSRECHNUNG ZUM STICHTAG

Anteilklasse VB	31.03.2025	
	in EUR	in EUR je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar	1.285.766,71	1,66
1. Vortrag aus dem Vorjahr	65.015,97	0,08
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.220.750,74	1,58
3. Zuführungen aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	6.665,26	0,01
1. Einbehalt gemäß §252 (3) KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	6.665,26	0,01
III. Gesamtausschüttung	-1.279.101,45	-1,65
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
1.1 Barausschüttung	0,00	0,00
1.2 Einbehaltene Kapitalertragssteuer	0,00	0,00
1.3 Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
2. Endausschüttung	-1.279.101,45	-1,65
2.1 Barausschüttung	-1.279.101,45	-1,65
2.2 Einbehaltene Kapitalertragssteuer	0,00	0,00
2.3 Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

Anteilklasse NB	31.03.2025	
	in EUR	in EUR je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar	241.266,14	1,63
1. Vortrag aus dem Vorjahr	8.289,33	0,06
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	232.976,81	1,58
3. Zuführungen aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	306,50	0,00
1. Einbehalt gemäß §252 (3) KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	306,50	0,00
III. Gesamtausschüttung	-240.959,64	-1,63
1. Zwischenausschüttung	0,00	0,00
1.1 Barausschüttung	0,00	0,00
1.2 Einbehaltene Kapitalertragssteuer	0,00	0,00
1.3 Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
2. Endausschüttung	-240.959,64	-1,63
2.1 Barausschüttung	-240.959,64	-1,63
2.2 Einbehaltene Kapitalertragssteuer	0,00	0,00
2.3 Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

ANHANG GEM. § 7 NR. 9 KARBV

ANGABEN NACH DER DERIVATEVERORDNUNG

Das Sondervermögen ist im Berichtszeitraum nicht in Derivate investiert.

Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisiko wird für dieses Investmentvermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.

SONSTIGE ANGABEN

Anteilwert in EUR: 83,20

Umlaufende Anteile in Stück: 774.386

Anteilwert in EUR: 83,18

Umlaufende Anteile in Stück: 147.828

Die sonstigen Erträge der Anteilklasse VB in Höhe von 124.732,97 EUR beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen EUR 87.210,78.

Die sonstigen Erträge der Anteilklasse NB in Höhe von 23.948,27 EUR beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen EUR 16.789,22.

Die sonstigen Aufwendungen der Anteilklasse VB in Höhe von 82.935,85 EUR beinhalten im Wesentlichen Sachverständigenkosten in Höhe von 55.281,91 EUR.

Die sonstigen Aufwendungen der Anteilklasse NB in Höhe von 15.979,14 EUR beinhalten im Wesentlichen Sachverständigenkosten in Höhe von 10.644,09 EUR.

Die Objekte des Fonds sind in Höhe des Darlehensvolumens von 30,2 Mio. EUR mit Grundpfandrechten belastet.

ANGABEN ZUR TRANSPARENZ

Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert	0,00
Pauschalvergütungen an Dritte in EUR	0,00
Rückvergütungen	0,00
Vermittlungsfolgeprovisionen	0,00
Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen	0,00
Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen	0,00
Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile	0,00
Transaktionskosten in EUR	0,00

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleistete Vergütungen und Aufwandserstattungen.

Die KVG gewährt keine sogenannten Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütungen.

Es wurden keine Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge im Rahmen des Erwerbs oder der Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.

Die Vertragsbedingungen des Fonds sehen keine Pauschalgebühr vor und es wurden auch keine entsprechenden Zahlungen geleistet.

Neben der Vergütung für die Fondsverwaltung erhält unsere Gesellschaft transaktionsabhängige Vergütungen gemäß § 12 Abs. 1b der Besonderen Anlagebedingungen.

Die Transaktionskosten beinhalten neben den transaktionsabhängigen Vergütungen die Anschaffungsnebenkosten der im Geschäftsjahr erworbenen Immobilien.

Im Geschäftsjahr haben keine Transaktionen stattgefunden.

ANGABEN ZU NICHTFINANZIELLEN LEISTUNGSINDIKATOREN

(Sonstige Informationen, nicht vom Prüfungsurteil umfasst)

Bei dem ImmoWert II – PATRIZIA handelt es sich um einen Art. 8 Fonds. Weitere Details und Informationen zur PAI-Erklärung entnehmen Sie bitte dem folgenden Anhang IV.

Anhang IV

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

ANHANG IV

REGELMÄSSIGE INFORMATIONEN ZU DEN IN ARTIKEL 8 ABSÄTZE 1, 2 UND 2A DER VERORDNUNG (EU) 2019/2088 UND ARTIKEL 6 ABSATZ 1 DER VERORDNUNG (EU) 2020/852 GENANNTEN FINANZPRODUKTEN

Name des Produkts:
ImmoWert II - PATRIZIA

Unternehmenskennung (LEI-Code):
52990084DPCV19DUTV71

ÖKOLOGISCHE UND/ODER SOZIALE MERKMALE

Eine nachhaltige Investition ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die **EU-Taxonomie** ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von **ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten** enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

Ja

Nein

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ___%

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ___%

Es wurden damit **ökologische/ soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es ___% an nachhaltigen Investitionen

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es wurden damit **ökologische/ soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**



Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Der Fonds wird Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte (ESG-Faktoren) in seine Investment- und Entscheidungsprozesse integrieren. Insbesondere fördert der Fonds Klimaschutzziele, einschließlich des Ziels der Dekarbonisierung in Übereinstimmung mit den langfristigen Temperaturzielen des Pariser Klimaschutz-Abkommens („Pariser Abkommen“).

Die Strategie des Fonds umfasst die Steuerung der Treibhausgasintensität im Einklang mit einem relevanten Dekarbonisierungsplan. Der Fonds soll den Übergang zu einer CO₂-armen Wirtschaft durch die Verbesserung der Energieeffizienz während der Haltedauer der Immobilien und die Verringerung der Treibhausgasemissionen durch die Umsetzung von Dekarbonisierungsmaßnahmen unterstützen. Dies umfasst sowohl die laufende Bewertung von Investitionen sowie gegebenenfalls die Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung der Beteiligung an energieineffizienten Vermögenswerten und Treibhausgasemissionen.

Nachhaltigkeitsindikatoren werden dazu genutzt, den Grad der Erreichung der durch den Fonds geförderten Umweltziele zu messen. Diese werden sowohl während der Due Diligence im Investmentprozess als auch während der Haltephase bewertet. Zu den relevanten Indikatoren, die als Mindeststandard in der regelmäßigen Berichterstattung offengelegt werden, zählen:

- Der Marktwert von Immobilien, ausgedrückt als Prozentsatz, mit einer THG-Emissionsintensität (kgCO₂e/m²/Jahr), die den jeweiligen Dekarbonisierungszielder Carbon Risk Real Estate Monitor („CRREM“) zur Begrenzung der globalen Erwärmung auf 1,5°C unterschreitet.
- Der Marktwert von Immobilien, die einen Übergangsplan („Dekarbonisierungsplan“) mit dem Ziel aufgestellt haben, die Treibhausgasintensität innerhalb von 5 Jahren an den jeweiligen Dekarbonisierungszielder anzugleichen, ausgedrückt als Prozentsatz.

Der Mindestanteil der Investitionen, die zur Erreichung dieses Indikators herangezogen werden, beträgt in Summe der beiden Kennziffern 65% nach Marktwerten.

- Der Marktwert von Immobilien, ausgedrückt als Prozentsatz, für die eine Umweltzertifizierung (BREEAM, LEED, DGNB oder sonstige anerkannte Zertifizierungsstandards) vorliegt.
- Der Marktwert von Immobilien, die sich derzeit im Zertifizierungsprozess befinden bzw. für die ein Zertifizierungsprozess spätestens 36 Monate nach Erwerb abgeschlossen sein soll.

Der Mindestanteil der Investitionen, die zur Erreichung dieses Indikators herangezogen werden, beträgt in Summe der beiden Kennziffern 65% nach Marktwerten.

- Der Anteil der Nettosollmiete aus Mietverhältnissen mit Mietern, die in der PATRIZIA Screening and Ethical Exclusion Policy aufgeführt sind (z.B. Hersteller von umstrittenen Waffen und Regierungen von sanktionierten Ländern) bzw. die gegen die christlichen und ethischen Werte des Fonds verstoßen. Diese schließen Mieter aus den Bereichen Atomenergie, Rüstung, Pornographie und Sexshops, Spiel- und Vergnügungshallen sowie Abtreibungskliniken oder Forschung im Bereich Embryonen und Stammzellen aus. Darüber hinaus schließt der Fonds Mieter mit umstrittenen Geschäftspraktiken gemäß UN Global Compact, Kohleabbau (bzw. Unternehmen mit Umsatz/Energieproduktion von mehr als 30% aus Kohle) oder Derivaten auf Agrarrohstoffe aus.

Der Mindestanteil der Nettosollmieten and der Gesamtmiete, die aus Mietverhältnissen mit Mietern stammen, auf die die o.a. Ausschlussgründe nicht anzuwenden sind, beträgt 95%.

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

● **...und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?**

Nachhaltigkeitsindikatoren	Ausrichtung im vorherigen Zeitraum (%)	Ausrichtung im Referenzzeitraum (%)
Immobilien mit einer THG-Emissionsintensität, die den Dekarbonisierungszieldpfad von CRREM (1,5°C) unterschreitet	100%	100%
Immobilien mit einem Dekarbonisierungsplan, der darauf abzielt, sich in 5 Jahren dem Dekarbonisierungszieldpfad anzunähern und diesen zu unterschreiten	0%	0%
Gesamt	100%	100%
Immobilien mit einer Umweltzertifizierung	23%	52%
Immobilien, die sich derzeit im Zertifizierungsprozess befinden bzw. für die ein Zertifizierungsprozess spätestens 36 Monate nach Erwerb abgeschlossen sein soll	64%	34%
Gesamt	87%	86%
Anteil der Nettosollmiete aus Mietverhältnissen, die nicht gegen die Anforderungen des Fonds an die Mieter verstoßen	99%	99%

Bei den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsindikatoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Der Fonds berücksichtigt zwar Nachhaltigkeitsfaktoren im Anlageprozess und fördert die hier genannten ökologischen Merkmale, beabsichtigt aber nicht, nachhaltige Anlagen im oben definierten Sinne zu tätigen.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

Die Investitionen, die diesem Finanzprodukt zugrunde liegen, berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Meßgröße	Auswirkungen (vorheriger Zeitraum)	Auswirkungen (aktueller Zeitraum)	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Fossile Brennstoffe – Engagement in fossile Brennstoffe durch Investition in Immobilien	Anteil der Investition in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen (in %)	<i>n.a.</i>	0	Der Fonds hält keine Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen	Derzeit keine Maßnahmen erforderlich.
Energieeffizienz – Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz (in %)	<i>n.a.</i>	0	Der Fonds hält keine Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Derzeit keine Maßnahmen erforderlich.
	Scope 1 THG – Emissionen (tCO ₂ e)	<i>n.a.</i>		<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>
	Scope 2 THG – Emissionen (tCO ₂ e)	<i>n.a.</i>		<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>
	Scope 3 THG – Emissionen (tCO ₂ e)	<i>n.a.</i>		<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>
Treibhausgasemissionen – THG-Emissionen durch Immobilien	Gesamt THG – Emissionen (tCO ₂ e)	609,3	700*)	Aufgrund unvollständiger Verbrauchsdaten auf Objektebene ist ein Schätzwert angegeben, basierend auf sektor- und standortspezifischen Proxydaten	Die Investitionsstrategie des Fonds sieht vor, dass die Objekte auf ihre Energieeffizienz hin überprüft und THG auf im Rahmen des CRREM-Zielpfades gesteuert werden. Im Bezugszeitraum wurde eine CRREM-Analyse vorgenommen und sämtliche Objekte des Portfolios unterschreiten den jeweiligen Zielpfad. Künftig sind weitere Analysen zur Überwachung der Dekarbonisierungsanforderungen geplant.

*) Bei den Treibhausgasemissionen für den aktuellen Zeitraum handelt es sich aufgrund von unvollständigen Verbrauchsdaten um Schätzwerte.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
81371 München, Gotzinger Str. 19	Immobilien	41,4	Deutschland
30171 Hannover, Anna-Zammert-Str. 9	Immobilien	35,4	Deutschland
1000 Brussels, Rue Montoyer 25	Immobilien	28,5	Belgien
81243 München, Mainaustr. 50, 52	Immobilien	17,3	Deutschland

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum 01.04.2024 bis 31.03.2025 getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel.



Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Es wurden keine nachhaltigen Investitionen getätigt.

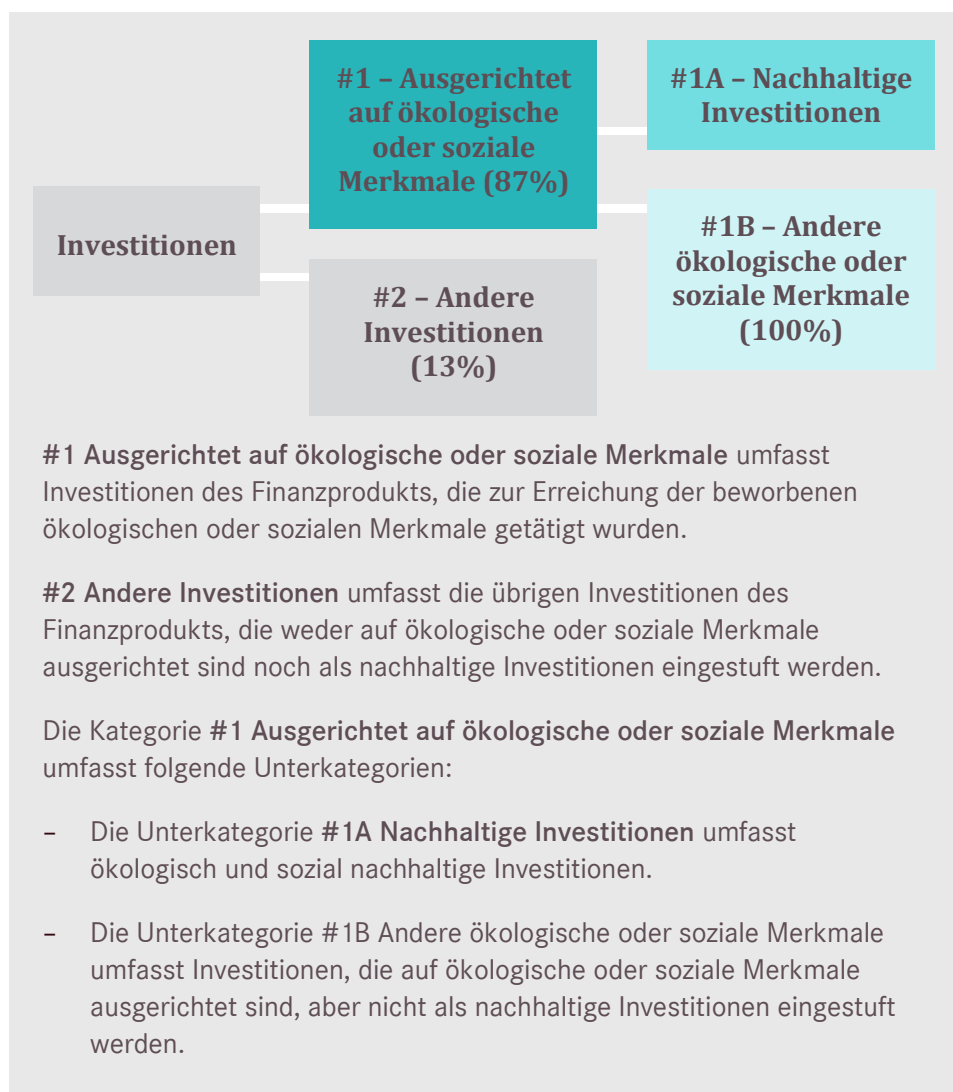
Wie sah die Vermögensallokation aus?

Die Vermögensallokation gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für **fossiles Gas** die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf voll erneuerbare Energie oder CO2-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für **Kernenergie** beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO2-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Bei dem vorliegenden Produkt liegt der Investitionsschwerpunkt auf dem Immobiliensektor. Folglich wurden die Hauptinvestitionen des Fonds ausschließlich in diesen Sektor getätigt. Entsprechend wurde nicht direkt in Teilspektoren investiert, die im Bereich Lagerung und Transport von fossilen Brennstoffen tätig sind.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z.B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.

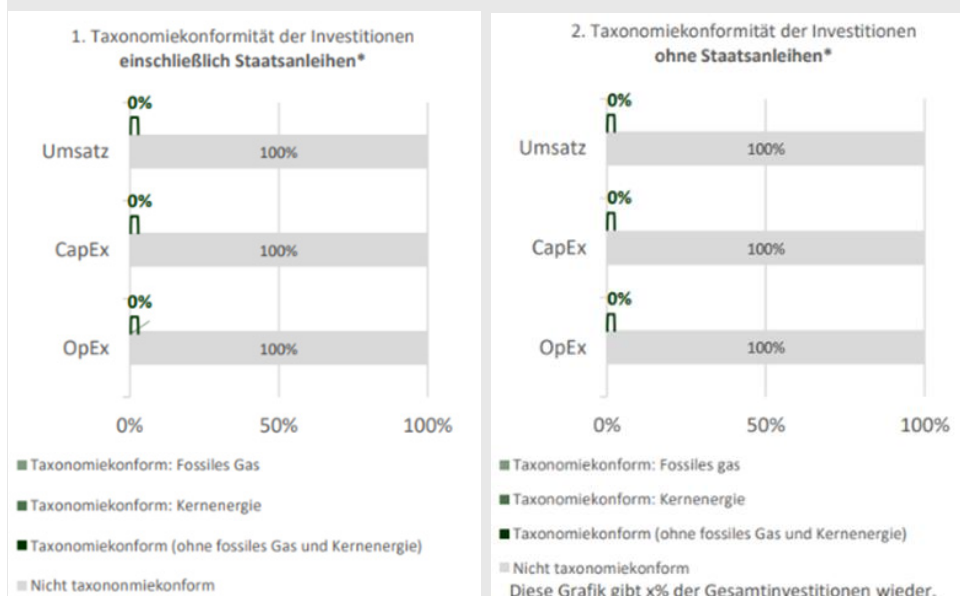


Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?


Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?

- Ja: In fossiles Gas In Kernenergie
- Nein

Die nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.




* Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.


 sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die die Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 nicht berücksichtigen.

-  **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**


n.a.

-  **Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?**

Es wurden keine nachhaltigen Investitionen getätigt.

-  **Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?**

Es wurden keine nachhaltigen Investitionen getätigt.

-  **Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?**

Der Anteil der vom Fonds gehaltenen Anlagen, die als „#2 Andere Investitionen“ bezeichnet werden, umfasst die liquiden Mittel des Fonds, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Fonds aufrecht zu erhalten, sowie sonstige Vermögensgegenstände, die derzeit nicht die vom Fonds geförderten ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllen.

Alle Vermögenswerte unterliegen den Anforderungen der PATRIZIA-Richtlinien, die eine zuverlässige Unternehmensführung vorschreiben und die Berücksichtigung ökologischer und sozialer Faktoren im Entscheidungsprozess für Investitionen fordern. So werden beispielsweise potenzielle Investitionen einem Negativ-Screening unterzogen und es wird eine ESG-Due Diligence durchgeführt, um die Ausprägung einer Reihe von ökologischen und sozialen Faktoren zu bewerten.

Grundsätzlich müssen sich alle Dienstleistungspartner an einen Verhaltenskodex für Lieferanten halten und geeignete Verfahren einführen, um die Konformität mit diesem Kodex aufrechtzuerhalten, der Anforderungen an den Schutz der Umwelt, den Schutz von Menschen, die Einhaltung von Vorschriften und ethischen Grundsätzen enthält. Er schreibt Verhaltensweisen vor, die mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen, den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte übereinstimmen. Hierzu zählen auch die Grundsätze und Rechte, die in den acht grundlegenden Festlegungen der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit zu finden sind, sowie die Internationale Menschenrechtskonvention.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Der Bezugszeitraum war das zweite Geschäftsjahr des Fonds. Da von Beginn an besondere Anforderungen an Neuinvestitionen gesetzt wurden, erfüllen alle vier Objekte im Fondsportfolio bereits sehr hohe Standards. Im Bezugszeitraum wurde für alle vier Objekte eine CRREM-Analyse vorgenommen und alle Objekte unterschreiten den relevanten Dekarbonisierungszieldpfad derzeit deutlich. Insofern sind kurzfristig keine Maßnahmen zur weiteren Optimierung der Energieeffizienz und des CO₂-Ausstoßes erforderlich. Für die Objekte in Hannover, Anna-Zammert-Straße und München, Gotzinger Straße, liegt noch keine Umweltzertifizierung vor, da es sich in beiden Fällen um Neubauten handelt. Diese sind jedoch fest geplant und werden fristgerecht umgesetzt. Der Prozess für die Zertifizierung des Objektes in Hannover hat im dritten Fondsgeschäftsjahr begonnen.

Der Fonds plant perspektivisch eine Teilnahme an GRESB und hat im vergangenen Jahr bereits eine Abweichungsanalyse vornehmen lassen. Aufgrund der geringen Objektanzahl im Portfolio und mangels historischer Daten zu Verbräuchen ist eine Teilnahme im Bezugszeitraum sowie im dritten Fondsgeschäftsjahr noch nicht sinnvoll.



Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Für den Fonds wurde keine spezifische Referenzbenchmark festgelegt.

Bei den Referenzwerten handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht.

ANGABEN ZU DEN VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und der Kapitalanlage Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind, sowie den folgenden Grundsätzen:

Für die **Bewertung von Immobilien** (Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten) bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft externe Bewerter in ausreichender Anzahl. Der bzw. die externen Bewerter haben die nach dem KAGB und den Anlagebedingungen für das Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

Die Bewertung von Immobilien erfolgt grundsätzlich zum Verkehrswert. Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes hat der Bewerter in der Regel den Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden, Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Die **Ankaufsbewertung von Immobilien** erfolgt bis zu einer Größe von 50 Mio. Euro durch einen externen Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. Euro durch zwei voneinander unabhängige Bewerter, soweit im Rahmen der Vertragsvereinbarungen des jeweiligen AIF-Sondervermögens bzw. aufsichtsrechtlich zulässig. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Vor der Bestellung des Erbbaurechts ist die Angemessenheit des Erbbauzinses durch den Sachverständigenausschuss zu bestätigen.

Die Regelbewertungen sowie außerplanmäßigen Bewertungen werden ebenfalls durch mindestens zwei externe Bewerter vorgenommen. Die regelmäßigen Neubewertungen werden alle drei Monate nach BNL vorgenommen. Außerplanmäßige Bewertungen gemäß § 251 KAGB werden vorgenommen, wenn nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft relevante Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht sind.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften werden bei Erwerb und danach nicht länger als drei Monate mit dem Kaufpreis der Immobilie sowie den Anschaffungsnebenkosten unter der Berücksichtigung der übrigen Bilanzpositionen der Immobilien-Gesellschaft angesetzt. Anschließend werden der Bewertung monatliche Vermögensaufstellungen der Immobilien-Gesellschaft zugrunde gelegt. Der Wert der Immobilien-Gesellschaft ergibt sich durch Summierung der bewerteten Einzelpositionen der Vermögensaufstellung und wird entsprechend der Höhe der Beteiligung unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren in das Investmentvermögen eingestellt. Spätestens alle zwölf Monate wird der Wert der Beteiligung auf Grundlage der aktuellsten Vermögensaufstellung von einem Abschlussprüfer im Sinne des § 319 Handelsgesetzbuch ermittelt. Der ermittelte Wert wird anschließend von der Gesellschaft auf Basis der Vermögensaufstellungen bis zum nächsten Wertermittlungstermin fortgeschrieben. Die Bewertung von Vermögen und Schulden

des Investmentvermögens und der Immobilien-Gesellschaft erfolgt grundsätzlich nach denselben Bewertungsverfahren. Die Ausführungen zur Bewertung der Immobilien gelten entsprechend für die Bewertung von Immobilien, die im Rahmen einer Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft gehalten werden.

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

Investmentanteile werden grundsätzlich mit ihrem letzten festgestellten Rücknahmepreis angesetzt oder zum letzten verfügbaren handelbaren Kurs, der eine verlässliche Bewertung gewährleistet. Stehen diese Werte nicht zur Verfügung, werden Investmentanteile zu dem aktuellen Verkehrswert bewertet, der bei sorgfältiger Einschätzung nach geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten angemessen ist.

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Forderungen an Immobilien-Gesellschaften, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie oder Beteiligung für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Der Ansatz und die Bewertung der **Rückstellungen** erfolgen nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung. Rückstellungen werden grundsätzlich nicht abgezinst. Sie werden, soweit nicht verbraucht, aufgelöst wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Der **Wert des Sondervermögens und der Wert je Anteil** werden unter Kontrolle der Verwahrstelle mindestens einmal monatlich ermittelt. Der Wert des Sondervermögens wird auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten ermittelt.

Die Gesellschaft wendet die formellen **Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung** an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung EU Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt. Der Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung wird ebenso beachtet wie die Grundsätze der Bewertungsstetigkeit und der Einzelbewertung.

ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG

	in TEUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen	1.036
davon feste Vergütung	747
davon variable Vergütung	289
Anzahl der Mitarbeiter (durchschnittlich)	9
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütung an Risikoträger	361
davon Führungskräfte	361
davon andere Risikoträger	0

Die Angaben beziehen sich auf den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

ANGABEN ZU WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN GEM. § 101 ABS. 3 NR. 3 KAGB

Im Berichtszeitraum sind keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der zur Verfügung zu stellenden Informationen gemäß § 307 Abs. 1 KAGB, § 297 Abs. 4 KAGB und § 308 Abs. 4 KAGB eingetreten.

ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH § 300 KAGB

SCHWER LIQUIDIERBARE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regelungen gelten: 0,00%

ANGABEN ZUM RISIKOPROFIL

Bei dem Sondervermögen ImmoWert II - PATRIZIA handelt es sich um einen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen mit dem Investitionsschwerpunkt Immobilien. Als Anlagestrategie verfolgt der Fonds die Investition in Gewerbeimmobilien mit regionalem Schwerpunkt in Deutschland.

Das Risikoprofil des Sondervermögens wird insbesondere durch Risikofaktoren bestimmt, die aus dem Besitz von Wohnimmobilien abgeleitet werden können. Dabei handelt es sich unter anderem um Risiken aus Leerständen, Mietrückständen, Mietausfällen und aus der Abwicklung von Kaufverträgen sowie um Risiken für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Daneben unterliegt das Sondervermögen allgemeinen immobilienpezifischen Risiken wie z.B. Marktrisiken, die aus dem in der Anlagestrategie vorgegebenen Investitionsschwerpunkt resultieren können. Zinsänderungsrisiken, Wechselkursrisiken, Adressenausfallrisiken und Liquiditätsrisiken sollten auch mit Blick auf die vertraglichen Anlagebedingungen tendenziell nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Der Fonds kann Anlagetechniken einsetzen, die eine Hebelwirkung auf das investierte Kapital entfalten können. Dazu zählt insbesondere die Fremdfinanzierung der erworbenen Immobilien. Damit sind risikosteigernde Effekte verbunden. Derivate dürfen in dem Sondervermögen ausschließlich zu Absicherungszwecken eingesetzt werden.

Die PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat ein integriertes Risikomanagement-System implementiert, um Risiken und ihre potenziellen Auswirkungen auf das Immobilienvermögen möglichst frühzeitig identifizieren, beurteilen, steuern und überwachen zu können. Die Risikocontrolling-Funktion ist innerhalb der Gesellschaft an eine vom Portfoliomanagement organisatorisch unabhängige Fachabteilung übertragen. Alle Mitarbeiter der Gesellschaft sowie wesentlicher ausgelagerter Bereiche sind in den Risikomanagement-Prozess aktiv einbezogen, in dem die Risiken von ihnen identifiziert, analysiert und bewertet und im Rahmen eines Risikomeldungs-Prozesses an die Risikocontrolling-Funktion kommuniziert werden. Als wesentlich bewertete Risikotreiber werden laufend durch Limitierungs- und Frühwarnsysteme überwacht. Auslastungen von Risikobudgets sowie die Ergebnisse der auf die Risikotragfähigkeit ausgerichteten Szenarioanalysen werden regelmäßig an die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat berichtet, wodurch diese anhaltend auf dem neuesten Stand zur Risikosituation gehalten werden. Es bestehen klar definierte Reporting- und Eskalationswege. Bei unvorhergesehenen Vorfällen bestehen klare Richtlinien zur unverzüglichen Berichterstattung. Die eingerichteten Prozesse sind darauf ausgerichtet, zeitnah angemessene Maßnahmen zur Risikosteuerung ergreifen zu können.

LEVERAGE

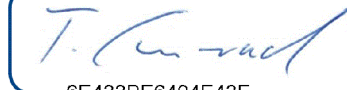
Das Sondervermögen setzt Instrumente ein, die den Leverage des Sondervermögens erhöhen können. Die Gesellschaft erwartet, dass der nach der Brutto-Methode berechnete Leverage des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert um das 3-fache und der nach der Commitmentmethode berechnete Leverage des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert um das 2,2-fache nicht

übersteigt. Das Sondervermögen darf Kredite zur Finanzierung der im Sondervermögen gehaltenen Immobilien in Höhe von bis zu 30,0% der Verkehrswerte der Immobilien aufnehmen. Derivate wurden im Berichtszeitraum nicht eingesetzt.


Leverage-Umfang nach	festgelegtes Höchstmaß in %	tatsächlich zum Betrachtungszeitpunkt in %	Maximum im Geschäftsjahr in %
Brutto - Methode	300,0	132,2	137,8
Commitment - Methode	220,0	147,1	148,9

Augsburg, den 28.08.2025

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

DocuSigned by:

 6E433BE6494E43E...

Trond Conrad

DocuSigned by:

 7CF6F1CBEB9143A...

Jan Wangermann

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens ImmoWert II - PATRIZIA – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025 der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung 31. März 2025, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2024 bis zum 31. März 2025, sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten vier Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Vermerks genannten Bestandteile des Jahresberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften bei der Bildung unseres Prüfungsurteils zum Jahresbericht nicht berücksichtigt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Jahresberichts.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden Bestandteile des Jahresberichts:

- die im Jahresbericht enthaltenen und als nicht vom Prüfungsurteil zum Jahresbericht umfasst gekennzeichneten Angaben.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir in diesem Vermerk weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zu den vom Prüfungsurteil umfassten Bestandteilen des Jahresberichts oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen

angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht fortgeführt wird.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, den 28. August 2025

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

Anders
Wirtschaftsprüfer



GREMIEN

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Nathalie Winkelmann
Jan Wangermann
Dominik Röhrich
Trond Conrad

AUFSICHTSRAT

Dr. Bernhard Magg (ab 01.03.2025)
Vorsitzender des Aufsichtsrates
General Counsel Legal, Governance & Structuring

Philipp Schaper (bis 28.02.2025)
Vorsitzender des Aufsichtsrates
CIO European Real Estate Transactions & Fund Management der PATRIZIA SE

Martin Praum (ab 01.03.2025)
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

Dr. Bernhard Magg (bis 28.02.2025)
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
Senior Managing Director der PATRIZIA SE | General Counsel

Jochen Reith
Mitglied des Aufsichtsrates
Senior Managing Director der PATRIZIA Institutional Clients & Advisory GmbH

VERWAHRSTELLE

CACEIS Bank S.A., Germany Branch
Lilienthalallee 36
80939 München

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Fuggerstr. 26
86150 Augsburg

