

HALBJAHRESBERICHT 30.09.2024

# 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
4. Entwicklung des Fondsvermögens im Berichtszeitraum	21
5. Zu- und Abgänge von Immobilien und Beteiligungen	22
6. Vermögensaufstellung zum Stichtag	23
6.1 Vermögensübersicht (gem. KARBV)	23
6.2 Immobilienverzeichnis	24
6.3 Liquidität	26
6.4 Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	27
7. Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Berichtszeitraum	28
8. Verwendungsrechnung zum Stichtag	31
Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	32
Gremien	36

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

# ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

<b>AIF</b>	Alternativer Investment-Fonds
<b>ANK</b>	Anschaffungsnebenkosten
<b>AK VB</b>	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
<b>AK NB</b>	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
<b>BAB</b>	Besondere Anlagebedingungen
<b>BNL</b>	Besitz, Nutzen und Lasten
<b>BVI</b>	Bundesverband Investment und Asset Management
<b>FW</b>	Fremdwährung
<b>FV</b>	Nettofondsvermögen
<b>GJ</b>	Geschäftsjahr
<b>ISIN</b>	International Securities Identification Number
<b>KAGB</b>	Kapitalanlagegesetzbuch
<b>KARBV</b>	Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung
<b>WKN</b>	Wertpapierkennnummer

## VORWORT

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem Halbjahresbericht zum 30.09.2024 informieren wir Sie über das erste Halbjahr des vierten Fondsgeschäftsjahres des Publikumsfondvermögens ImmoWert II – PATRIZIA. Der Fonds wurde zum 06.04.2021 aufgelegt. Im Berichtszeitraum fanden keine An- oder Verkäufe statt.

Die gesamtwirtschaftliche Lage während des laufenden Fondsgeschäftsjahres ist weiterhin durch die Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung – besonders in Deutschland – geprägt. Zwar konnte die Inflation über die Sommermonate erstmals wieder die Zielmarke von 2% unterschreiten, die Verbraucherstimmung ist aber nach wie vor eingetrübt. Die eingeleitete Zinswende durch die EZB setzt allerdings positive Signale besonders für den Immobilienmarkt. So wird wieder mit einer höheren Aktivität auf den Transaktionsmärkten gerechnet, allerdings immer noch auf deutlich niedrigerem Niveau als im Vergleich zu den Jahren vor 2022. In letzter Zeit konnte beobachtet werden, dass die Preiserwartungen von Käufern und Verkäufern sich annähern. PATRIZIA prüft laufend die Transaktionsopportunitäten und auch hier ist von einer deutlich gesteigerten Aktivität zu berichten, die sich allerdings erst in den nächsten Monaten auch in gesteigertes Transaktionsvolumen manifestieren muss. Das niedrigere Preisniveau bietet die Aussicht auf höhere Renditen von weiteren Ankäufen, wodurch sich perspektivisch die Ausschüttungsrendite des Fonds optimieren lässt.

Im Rahmen der vierteljährlichen Bewertungen der Immobilien kam es seit dem Jahresende 2022 zu deutlichen Abwertungen im Portfolio. Dieser negative Trend der Verkehrswertentwicklung änderte sich im laufenden Fondsgeschäftsjahr jedoch und die gutachterlichen Werte blieben weitgehend stabil. Insbesondere aus diesem Grund haben sich die BVI-Renditen in beiden Anteilklassen (VB und NB) zum 30.09.2024 mit rd. 1,05% p.a. wieder positiv entwickelt. Die Mietverträge im Portfolio sind allesamt durch Indexierungen wertgesichert und die laufenden Erträge bieten somit einen gewissen Inflationsschutz. Gleichzeitig wirken sich steigende Mieten positiv auf die Verkehrswertentwicklung aus.

Positiv für das laufende Fondsgeschäftsjahr hervorzuheben ist die Gesamtvermietungsquote im Portfolio von rd. 99,68% zum 30.09.2024. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge zum 30.09.2024 beträgt rd. 6,9 Jahre.

Alle Immobilien erfüllen aktuell die Anforderungen des 1,5°C-Zielpfades im Rahmen der Pariser Klimaziele. Keines der Objekte verfügt über eine schlechtere Energieeffizienz als „B“ gemäß der Energieausweise. Der Fonds erfüllt außerdem bereits seit 01.01.2023 die Anforderungen gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung inklusive der Berücksichtigung der Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) und kann damit als „Artikel 8“-Fonds klassifiziert werden.

Mit freundlichen Grüßen

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsführung



Trond Conrad



Jan Wangermann



Nathalie Winkelmann



Dominik Röhrich

# MARKTBERICHT

## FONDSSTANDORTE DES IMMOWERT II – PATRIZIA IM ÜBERBLICK

### STANDORTE IMMOWERT II

- Büro
- Wohnen



Quelle: PATRIZIA, ArcGIS

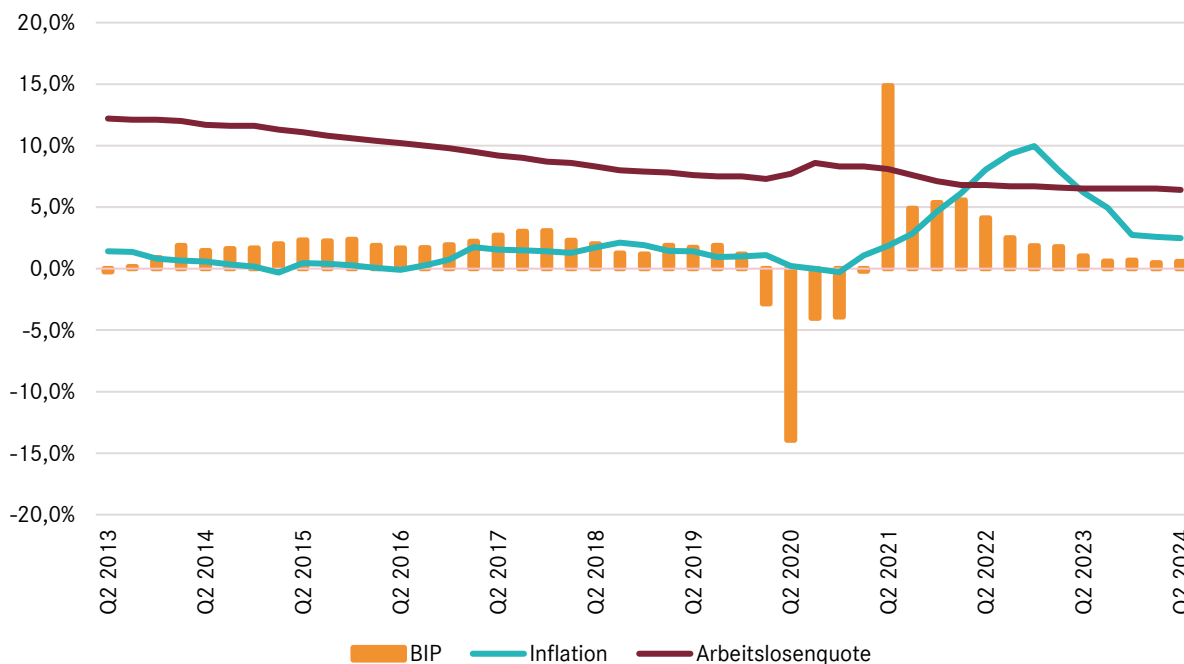
## MAKROÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Jahr 2023 sahen sich die Zentralbanken weltweit mit hohen Inflationsraten konfrontiert, was zu einer Verschärfung der Geldpolitik führte. Ende des Jahres zeigten diese Maßnahmen schließlich Wirkung und führen seitdem zu einer klaren Abschwächung der Inflationswerte. Allerdings hatte die straffe Geldpolitik auch ihren Preis: das Wirtschaftswachstum litt unter den Leitzinserhöhungen, da höhere Kreditkosten sowohl für Verbraucher als auch für Unternehmen die Ausgaben dämpfen und Investitionen bremsen.

In diesem höheren Zinsumfeld stagnierte das europäische Wirtschaftswachstum auch im zweiten Quartal 2024 und die europäische Wirtschaft wuchs nur um knapp 0,6% gegenüber dem Vorjahr. Die Inflation sank im zweiten Quartal 2024 weiter und liegt nun bei ca. 2,5%.

Der europäische Arbeitsmarkt zeigt sich trotz der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen weiterhin sehr robust und die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag bei 6,4%.

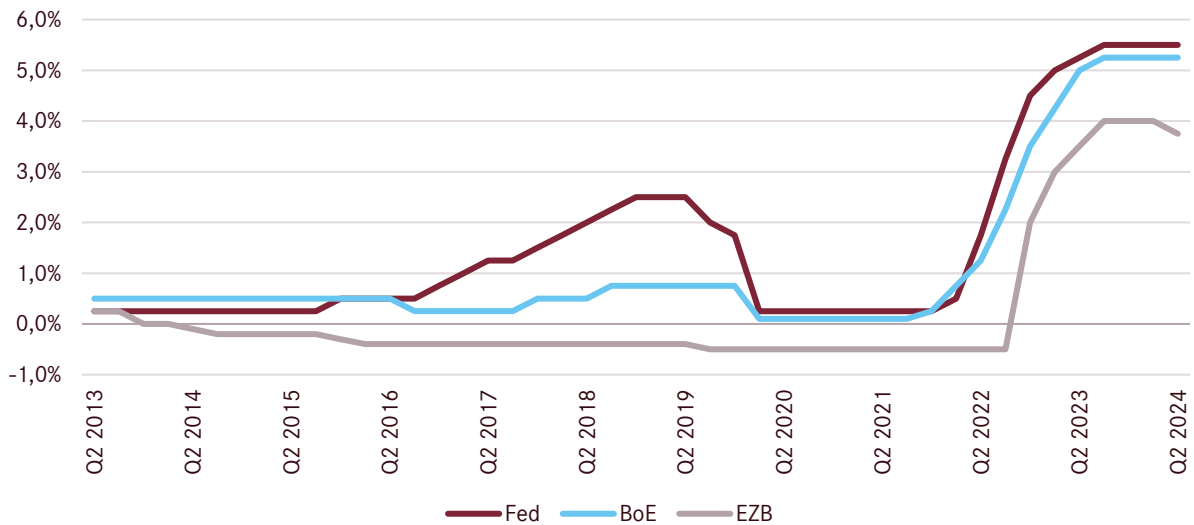
**Abbildung 1:** Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Europa



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

Im Zuge der Inflationsbekämpfung haben sowohl die US-Notenbank Federal Reserve (Fed) als auch die Bank of England und die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Leitzinsen allesamt sehr dynamisch angehoben. Nachdem sich die Inflation stetig dem Zielkorridor nähert, senkte die EZB die Leitzinsen im Juni 2024 erstmals um 25 Basispunkte, womit diese gegen Ende Juni 2024 bei 3,75% lagen. Seitdem erfolgten bereits zwei weitere Zinsschritte, sodass die Leitzinsen im Oktober 2024 bereits bei 3,25% lagen.

Abbildung 2: Zentralbankzinsen



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

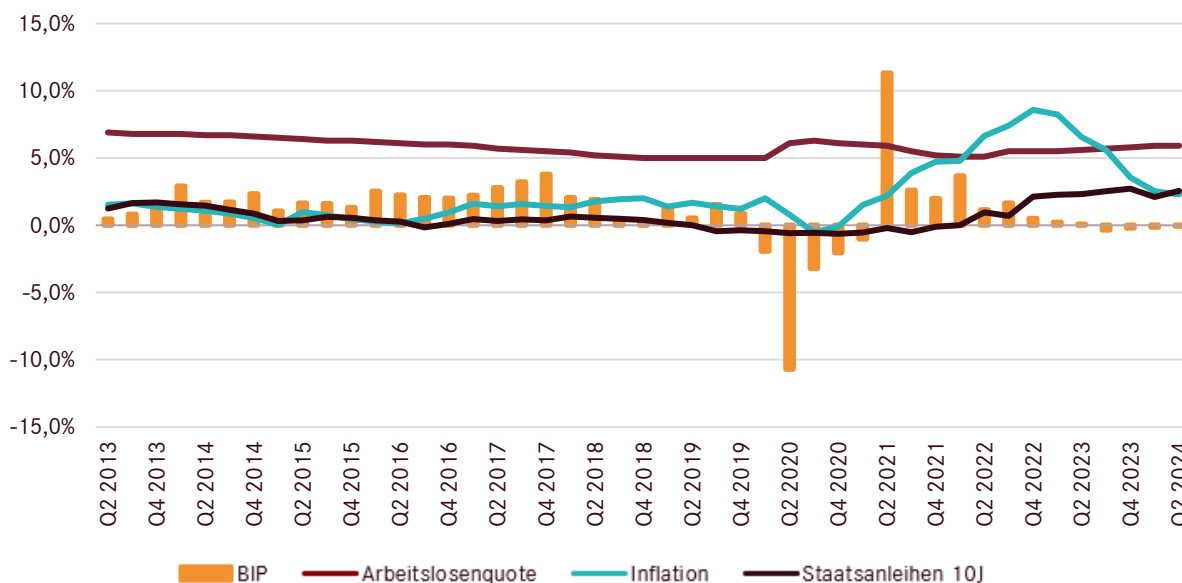
Die Zinsen für europäische Staatsanleihen befinden sich nach dem deutlichen Anstieg über die letzten Jahre weiterhin auf einem erhöhten Niveau. So liegt beispielsweise die Rendite für eine deutsche Staatsanleihe mit einer Laufzeit von 10 Jahren in Q2 2024 bei 2,6% und somit um 0,3 Prozentpunkte höher als im Vorjahresquartal Q2 2023 sowie um 160 Basispunkte höher als noch in Q2 2022.

Ein Blick auf die Investitionsländer des Fonds zeigt, dass sich hinter dem europäischen Durchschnitt ein differenziertes Bild der wirtschaftlichen Entwicklung verbirgt. Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland wird von einer exportorientierten Industrie geprägt und somit stark vom globalen Abschwung beeinflusst. Die Auswirkungen der restriktiven Zinspolitik führten ab dem zweiten Quartal 2023, mit Wachstumsraten von knapp unter 0%, zu einer stagnierenden Wirtschaftsleistung in Deutschland.

Die wirtschaftlich angespannte Lage hatte jedoch nur begrenzte Auswirkungen auf den deutschen Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote in Deutschland stieg in Q2 2024 zwar im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,3 Prozentpunkte, liegt aber weiterhin bei lediglich 5,9%.

Die Inflation in Deutschland lag in Q2 2024 noch bei 2,3% und damit 4,3 Prozentpunkte unter dem Wert des Vorjahresquartals.

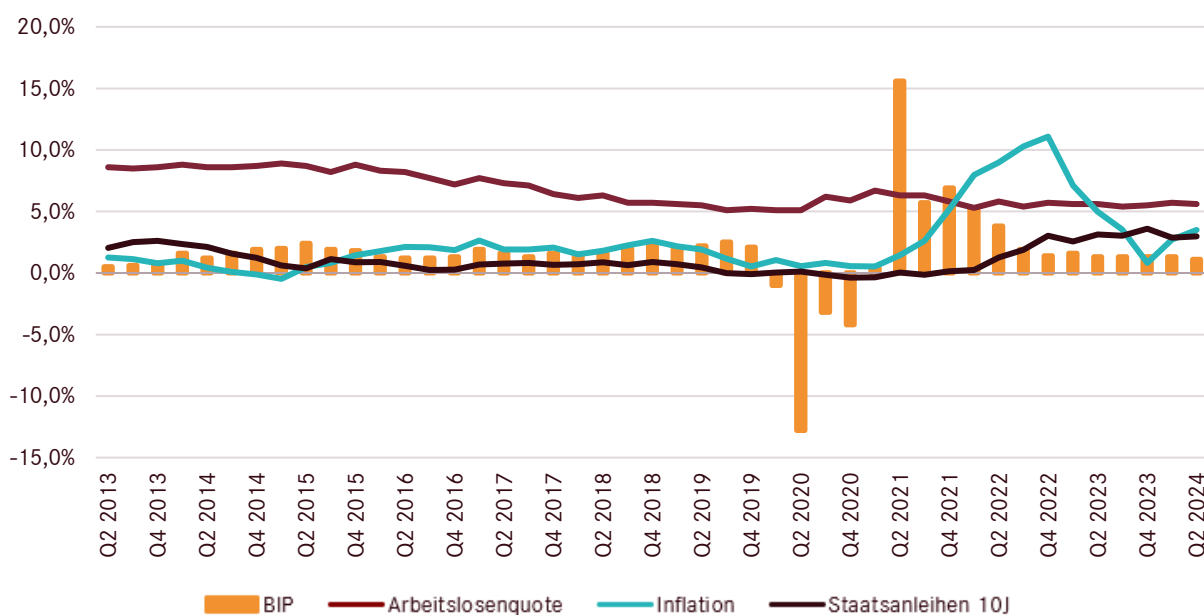
Abbildung 3: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Deutschland



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

Auch in Belgien zeigten sich in Q2 2024 die Auswirkungen der restriktiven europäischen Zinspolitik, wenn auch in schwächerer Ausprägung. Das Wirtschaftswachstum sank ebenfalls und betrug in Q2 2024 nur noch 1,1% gegenüber der Vorjahresperiode. Die Inflation stieg aufgrund auslaufender Energiepreisförderungen im Vergleich zum Vorquartal zwar leicht an, sank jedoch im Jahresvergleich um 1,5 Prozentpunkte ab und belief sich in Q2 2024 auf 3,5%. Der Arbeitsmarkt in Belgien zeigte sich in Q2 2024 weitgehend stabil und die Arbeitslosenquote lag bei 5,6%.

Abbildung 4: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Belgien

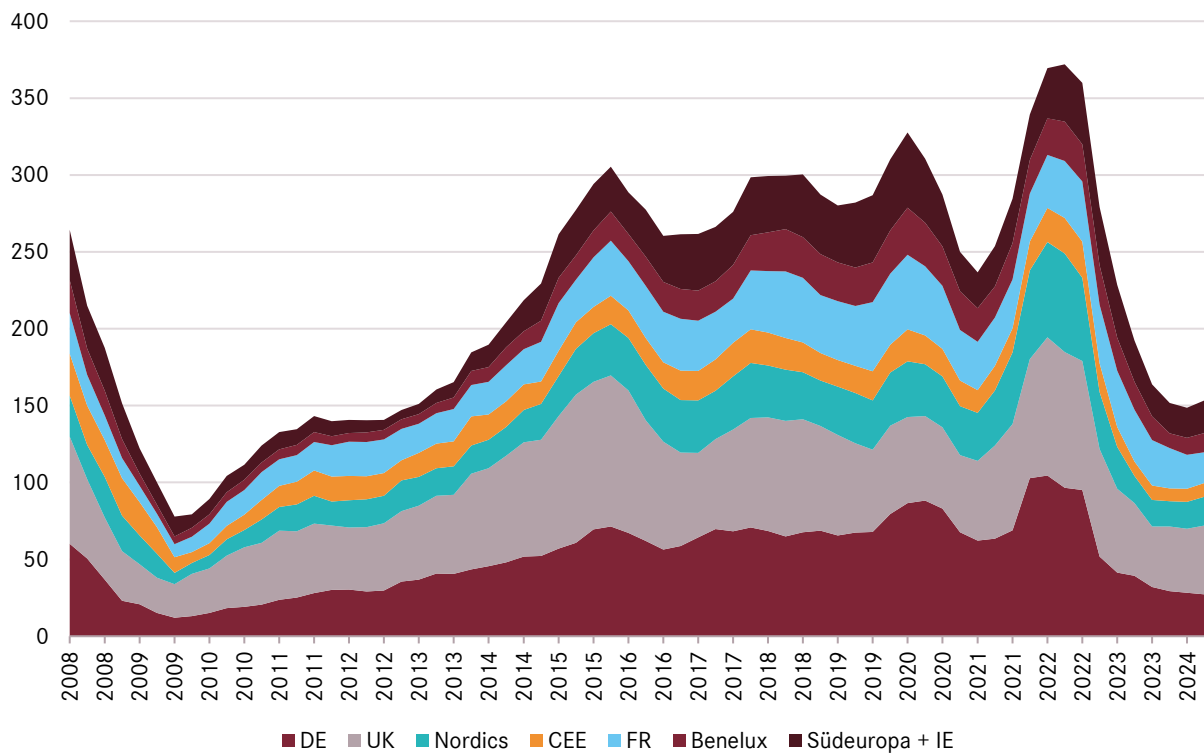


## INVESTMENTMARKT

Der europäische Investmentmarkt zeigt weiterhin ein verhaltenes Bild, jedoch sind erste Anzeichen einer Stabilisierung erkennbar. Während die rollierenden Volumina im Vergleich zum Vorjahreszeitraum weiter sinken, deutet sich auf Quartalsbasis eine Stabilisierung an. Das Transaktionsvolumen in den letzten vier Quartalen (Q3 2023 – Q2 2024) lag bei 153,4 Mrd. EUR und damit 20,3% unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums. Die gestiegenen Leitzinsen sowie die daraus resultierenden Unsicherheiten in der Preisfindung zwischen Käufer und Verkäufer sorgten für diesen drastischen Rückgang in den Transaktionsaktivitäten.

Betrachtet man das Transaktionsgeschehen in den einzelnen Regionen, so ist zu beobachten, dass die Einbrüche des Investmentvolumens im Vergleich zum Vorjahresquartal unterschiedlich stark ausfallen. Der höchste Rückgang des Transaktionsvolumens in Höhe von 40% konnte in Frankreich beobachtet werden, gefolgt von den Benelux-Ländern und Deutschland mit 32% bzw. 31%. Das Vereinigte Königreich sowie die zentral- und osteuropäischen Länder verzeichneten nur einen geringen Rückgang von jeweils 5,3% bzw. 6,1%. Lediglich die nordischen Länder konnten einen leichten Anstieg der Transaktionsaktivität von 6,4% verbuchen.

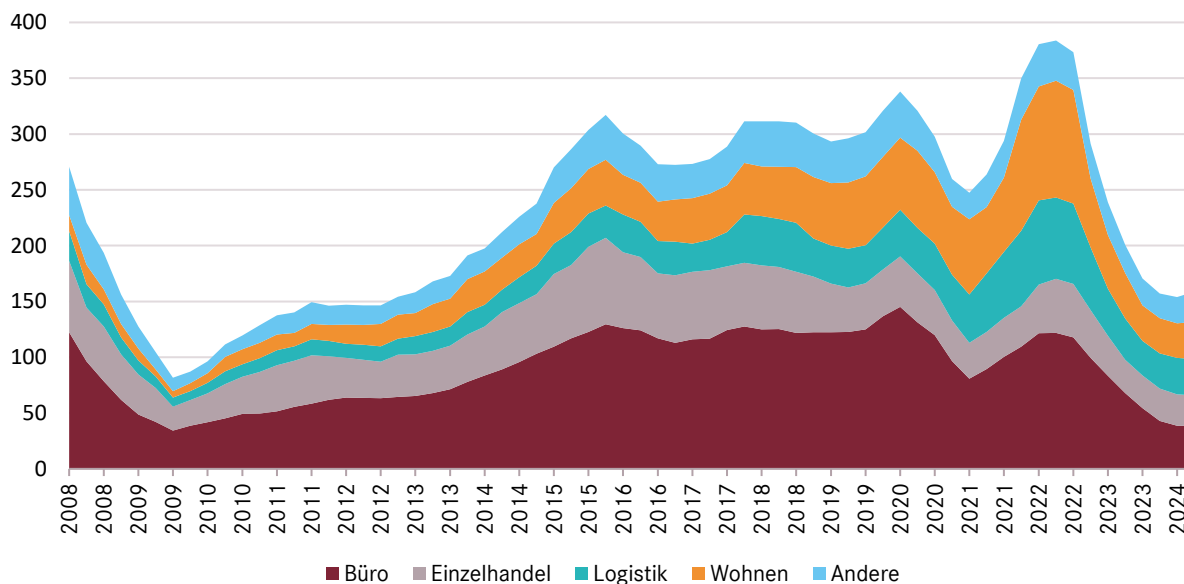
**Abbildung 5:** Transaktionsvolumen nach Regionen, in Mrd. EUR



Quelle: PATRIZIA, RCA

Während der letzten vier Quartale (Q3 2023 – Q2 2024) konnte bei allen Nutzungsarten ein Sinken des Transaktionsgeschehens beobachtet werden, allerdings mit unterschiedlicher Ausprägung. Die Segmente Wohnimmobilien und Büro sind dabei nach wie vor die meistgehandelten Anlageklassen. Der Büroinvestmentmarkt zeigte in diesem Zeitraum gleichzeitig den deutlichsten Rückgang des Investitionsvolumens mit einer Senkung von 43%. Das Transaktionsvolumen des Wohninvestmentmarktes, des europäischen Logistikmarktes und auch des Einzelhandelsinvestmentmarktes fielen ebenfalls, jedoch weniger gravierend und die Märkte verbuchten jeweils einen Rückgang von 18%, 13% und 9% gegenüber der Vorjahresperiode.

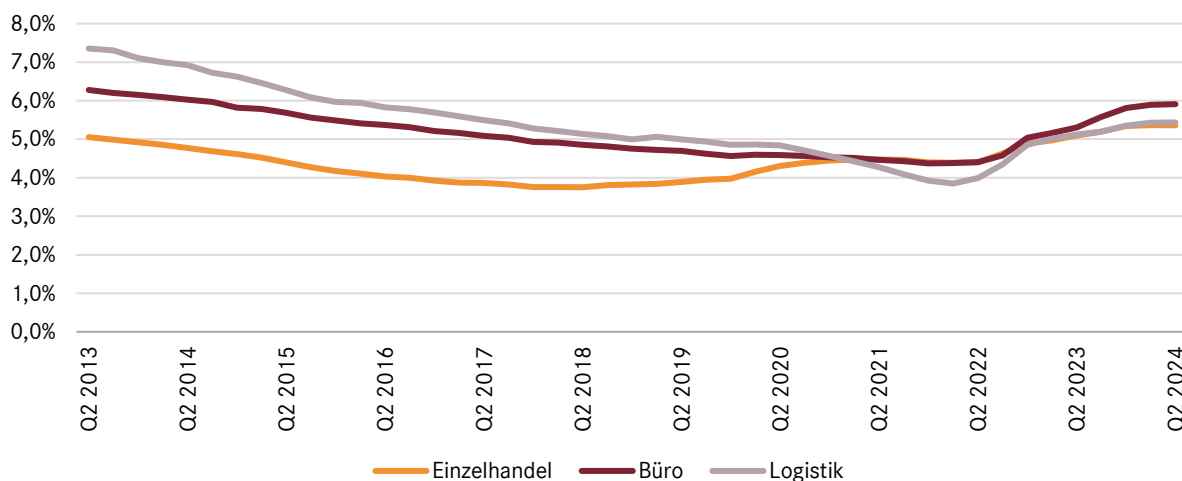
**Abbildung 6:** Transaktionsvolumen nach Nutzungsart, in Mrd. EUR



Quelle: PATRIZIA, RCA

Das veränderte Zinsumfeld in Europa wirkt sich auch auf die Spitzenrenditen für Gewerbeimmobilien aus. Nach einem deutlichen Anstieg der Spitzenrenditen im Jahr 2022 und 2023, stabilisieren sich die Renditen im Jahr 2024 zunehmend. In Q2 2024 lag die durchschnittliche Spitzenrendite für europäische Einzelhandelsimmobilien bei 5,4% und damit 0,3 Prozentpunkte über dem Niveau des Q2 2023. Die Durchschnittsrendite von Büroimmobilien legte im Vergleich zum Vorjahresquartal erneut um 0,6 Prozentpunkte zu und steht im Q2 2024 bei 5,9%. Logistikimmobilien, die sich gerade in der Pandemie starker Beliebtheit erfreuten, waren durch einen deutlichen Renditerückgang gekennzeichnet, sodass die Renditeanpassung über zwei Jahre hinweg besonders stark ausfiel. In Q2 2024 liegt diese bei 5,4% und damit noch um 0,3 Prozentpunkte höher gegenüber Q2 2023.

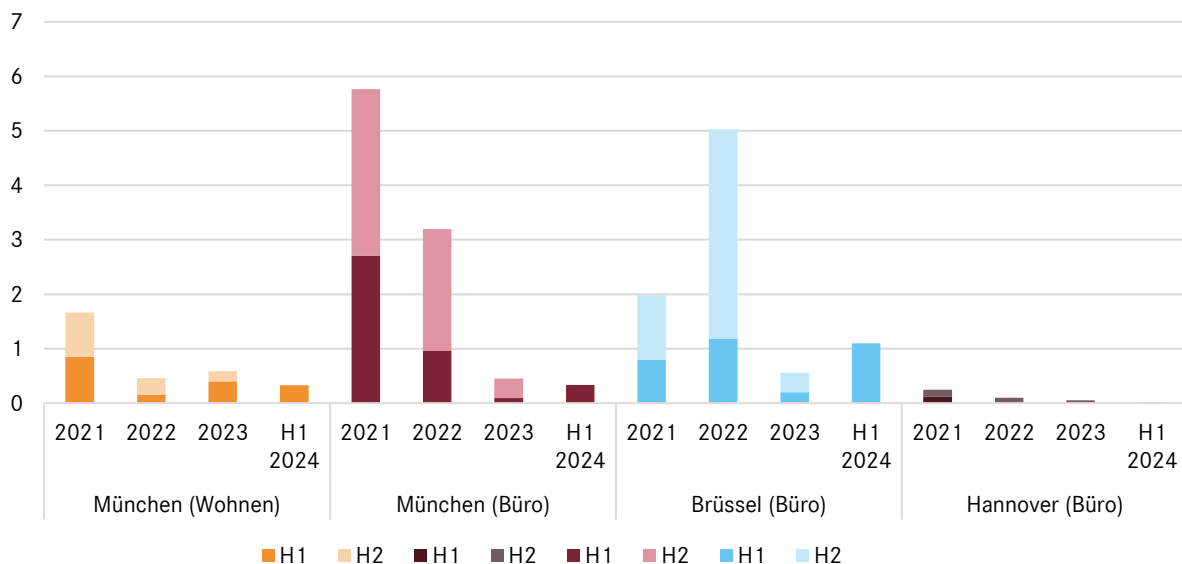
Abbildung 7: Gewerbliche Renditen Europa



Quelle: PATRIZIA, CBRE

Bei der Betrachtung des Transaktionsmarktes im Büro- und Wohnbereich an den Investmentstandorten ist zu erkennen, dass sich das Transaktionsgeschehen innerhalb des letzten Jahres in 3 von 4 Standorten ähnlich entwickelte. Vergleicht man das Transaktionsvolumen des ersten Halbjahres 2024 mit dem des Vorjahres, so lässt sich sowohl auf dem Büroinvestmentmarkt Hannover und München als auch auf dem Wohnimmobilienmarkt München ein Rückgang des Investmentvolumens beobachten. Das Transaktionsvolumen für den Büromarkt in Brüssel hingegen stieg im ersten Halbjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zwar deutlich an, bleibt aber auf einem vergleichsweise geringen Niveau.

Abbildung 8: Transaktionsvolumina an den Investmentstandorten in Mrd. EUR

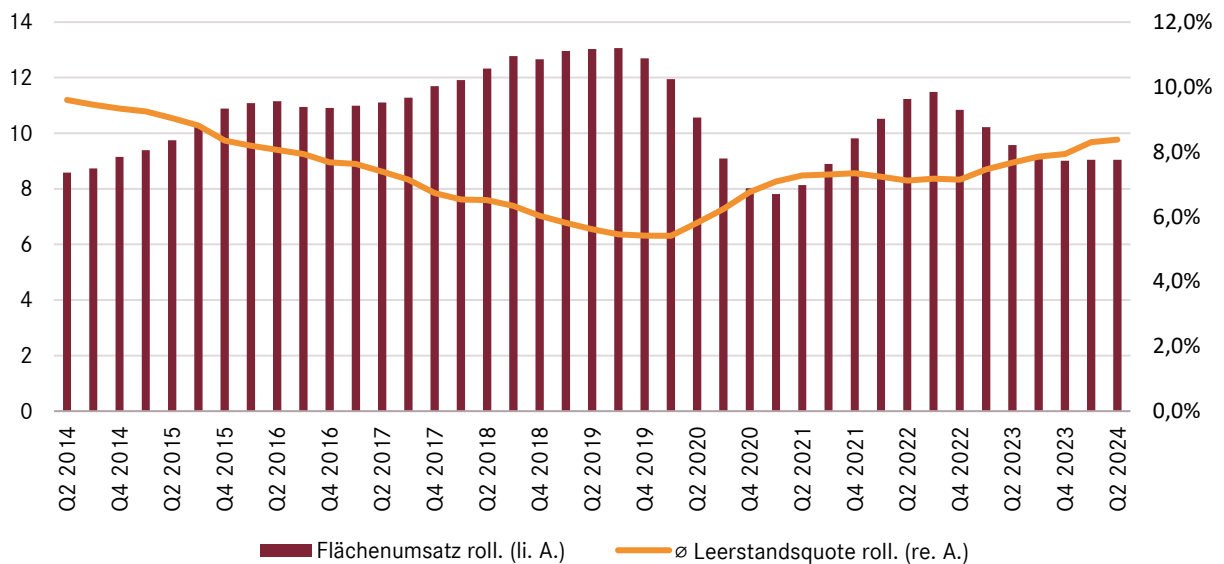


## BÜROMARKT

### LAGE IN EUROPA

Der europäische Bürovermietungsmarkt zeigte zur Mitte des Jahres 2024 eine Stabilisierung des Flächenumsatzes auf einem niedrigeren Niveau im Zwei-Jahresvergleich. So wurden in den letzten vier Quartalen (Q3 2023 – Q2 2024) rund 9,05 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen neu vermietet, was ein Minus von 5,5% gegenüber dem zweiten Quartal 2023 darstellt. Die Nachfrage wird sich zukünftig auf qualitativ hochwertige Flächen fokussieren, da immer mehr Mieter veraltete Flächen zugunsten erstklassiger Objekte mit starken ESG-Referenzen verlassen. Die durchschnittliche europäische Leerstandsquote stieg in Q2 2024 im Vergleich zum Q2 2022 um 71 Basispunkte auf 8,4%.

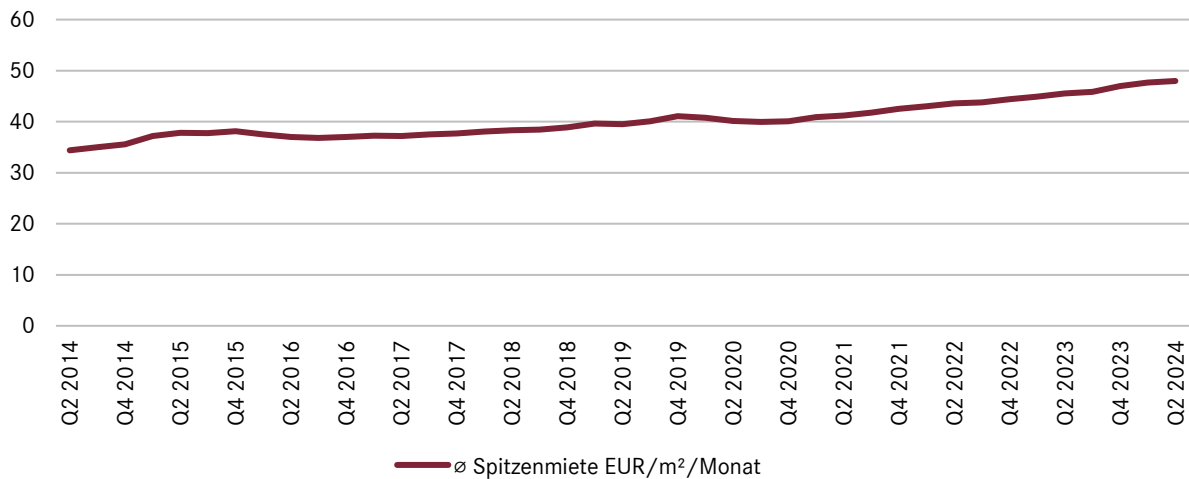
**Abbildung 9:** Büroflächenumsatz und Leerstandsquote Europa, in Mio. m<sup>2</sup> – rollierend



Quelle: PATRIZIA, CBRE

Die Anfang 2021 einsetzende positive Dynamik bei den Bürospitzenmieten spiegelt die Polarisierung des Marktes und setzte sich auch über das Jahr 2023 und im ersten Halbjahr 2024 fort. Die durchschnittliche Spitzenmiete in Europa lag in Q2 2024 bei 47,97 EUR/m<sup>2</sup>/Monat und stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 5,3%.

**Abbildung 10:** Durchschnittliche Büro-Spitzenmiete in Europa

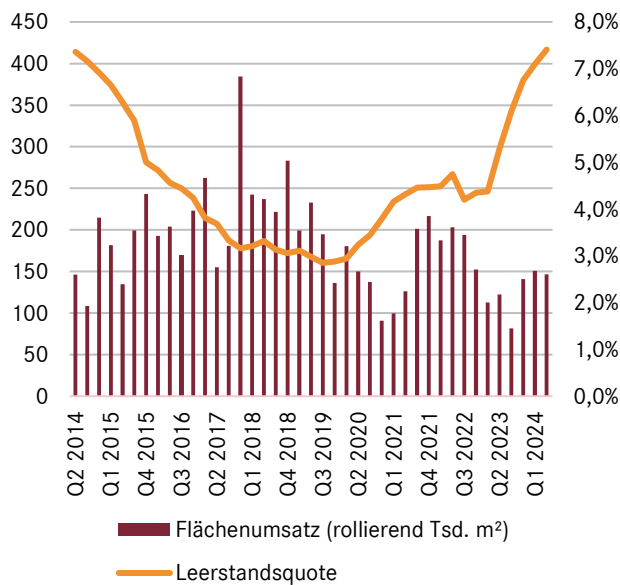


Quelle: PATRIZIA, CBRE

### DIE SITUATION IN DEN INVESTMENTSTANDORTEN

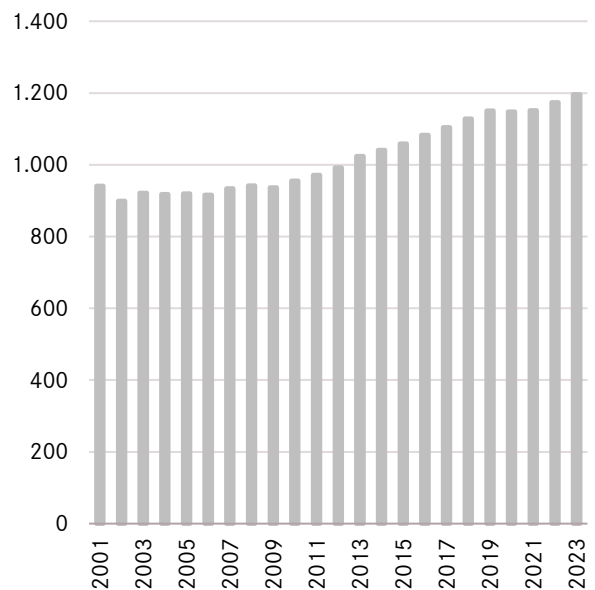
Der sich polarisierende Büromarkt in Deutschland macht sich auch in München bemerkbar. Nachdem die Büroflächenumsätze zum zweiten Quartal 2023 abflachten, konnten im Jahr 2024 bis zum Q2 2024 wieder mehr Büroflächen umgesetzt werden und der Flächenumsatz stieg um 19,6% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Leerstandsquote stieg in diesem Zeitraum um 212 Basispunkte auf 7,4%, allerdings konzentriert sich der Leerstand oft auf nicht mehr zeitgemäße Flächen und eher periphere Lagen. Die Beschäftigtenzahlen stiegen im letzten Jahr in München erneut leicht an, was perspektivisch den Büroflächenmarkt stützen dürfte.

**Abbildung 11:** Flächenumsatz München in Tsd. m<sup>2</sup>, rollierend und Leerstandsquote



Quelle: PATRIZIA, CBRE

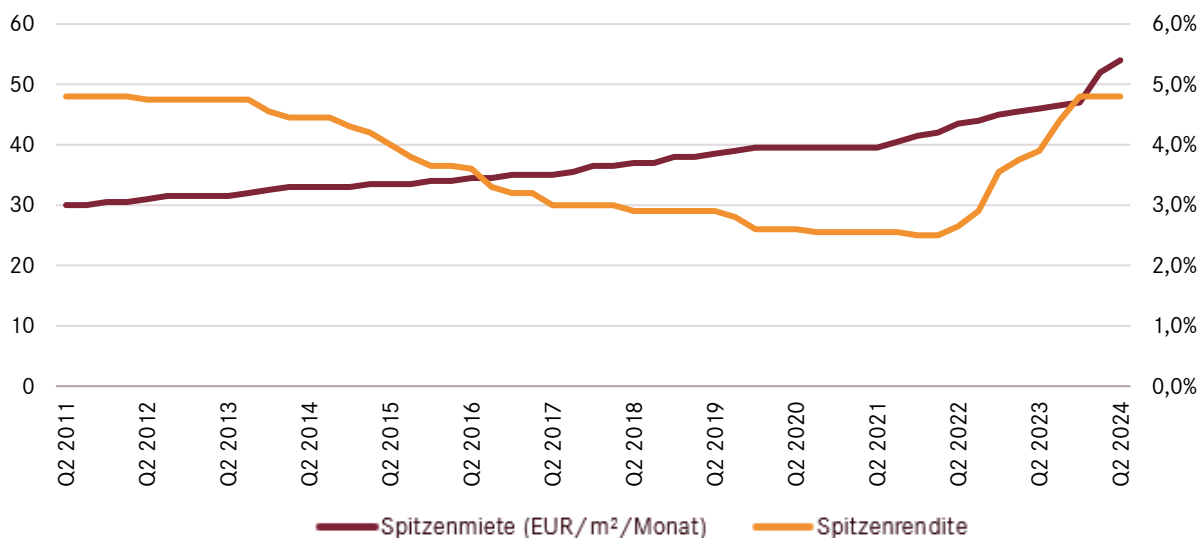
**Abbildung 12:** Beschäftigtenentwicklung München, in Tsd.



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Diese Polarisierung des Münchner Büroimmobilienmarkts spiegelt sich in der positiven Entwicklung der Spitzenmieten wider, die weiter kontinuierlich ansteigen und im zweiten Quartal 2024 bei 53 EUR/m<sup>2</sup>/Monat lagen, was einen Anstieg von 17,4% im Vergleich zum Vorjahresquartal darstellt. Im gleichen Zeitraum stieg allerdings auch die Spitzenrendite im Zuge der Zinswende erneut um 90 Basispunkte an. Seit Anfang 2024 liegt diese nun unverändert bei 4,8%.

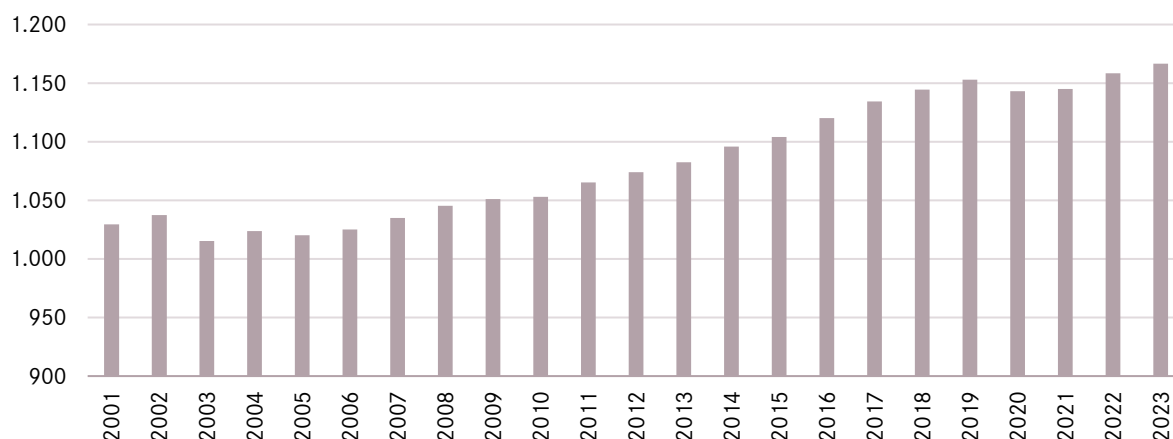
Abbildung 13: Spitzenmiete und -rendite München



Quelle: PATRIZIA, CBRE

Der Büromarkt Hannover ist der größte Büromarkt in Deutschland außerhalb der Top-7-Märkte. In der eng mit dem Büromarkt verbundenen Beschäftigungsentwicklung zeigt sich die Erholung von den leichten Einflüssen der COVID-19 Pandemie. Die Beschäftigungsentwicklung konnte über ein präpandemisches Niveau angehoben werden und liegt im Jahr 2023 bei über 1,167 Mio. Beschäftigten.

Abbildung 14: Beschäftigtenentwicklung Hannover, in Tsd.

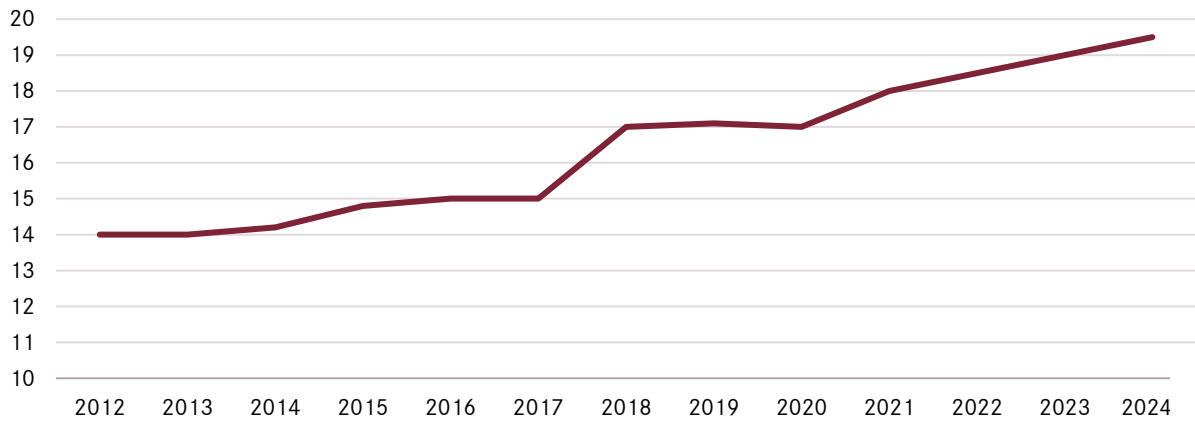


Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Die Spitzenmieten in Hannover entwickelten sich weiter positiv und stiegen seit 2020 kontinuierlich an, so stiegen diese im Jahr 2023 erneut um 0,50 EUR/m<sup>2</sup>/Monat und lagen letztlich bei 19 EUR/m<sup>2</sup>/Monat. Aufgrund stabiler Beschäftigtenzahlen, sowie einer allgemeinen Polarisierung des Marktes hin zu den Top-Objekten, wird sich diese Entwicklung auch im restlichen Jahr 2024

voraussichtlich fortsetzen, sodass eine erneute Erhöhung der Spitzenmiete auf 19,50 EUR/m<sup>2</sup>/Monat erwartet wird.

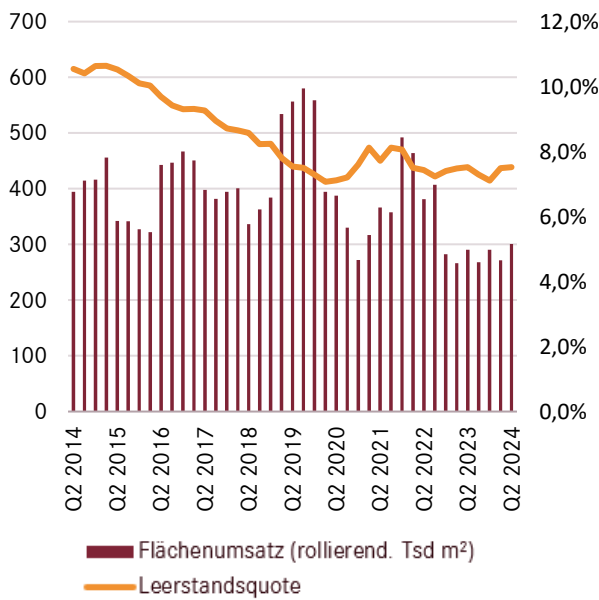
**Abbildung 15:** Spitzenmiete Hannover, EUR/m<sup>2</sup>/Monat



Quelle: PATRIZIA, DZ Hyp

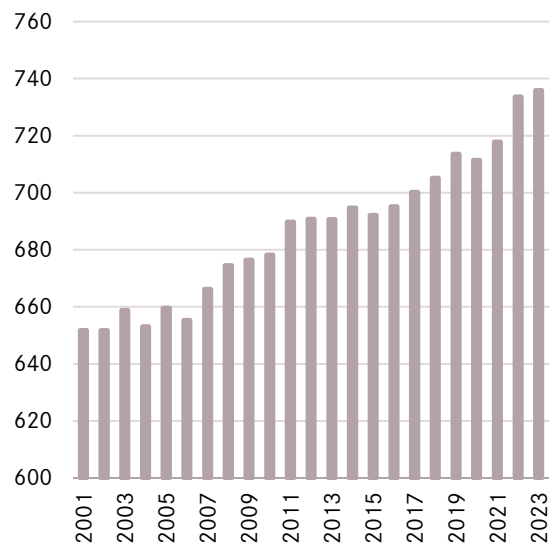
Die zunehmende Polarisierung des Bürovermietungsmarktes lässt sich auch in den Entwicklungen auf dem Bürovermietungsmarkt Brüssel erkennen. Der Büroflächenumsatz stabilisierte sich in Q2 2024 auf einem niedrigen Niveau und stieg leicht um 3,7% gegenüber Q2 2023. Die Leerstandsquote liegt gegenüber dem Vorjahresquartal nahezu unverändert bei ca. 7,5%.

**Abbildung 16:** Flächenumsatz Brüssel in Tsd. m<sup>2</sup>, rollierend und Leerstandsquote



Quelle: PATRIZIA, CBRE

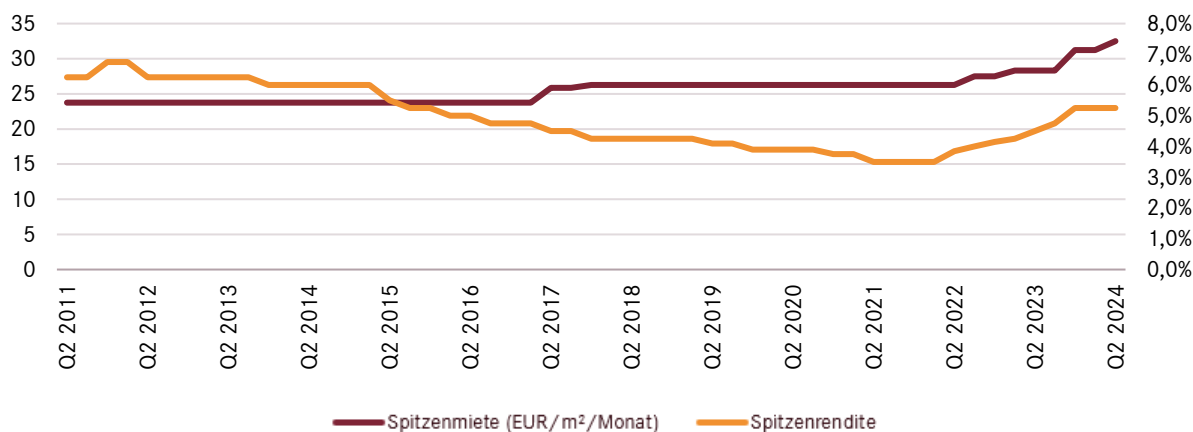
**Abbildung 17:** Beschäftigtenentwicklung Brüssel, in Tsd.



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Bei weiterhin positiver Entwicklung der Beschäftigungszahlen stieg die Spitzenmiete für Büroimmobilien seit dem zweiten Quartal 2023 um 14,7% an und liegt im Q2 2024 bei 32,5 EUR/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenrendite stabilisiert sich seit Anfang des Jahres bei 5,3%, was einem Anstieg von 80 Basispunkten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Abbildung 18: Spitzenmiete und -rendite Brüssel



Quelle: PATRIZIA, CBRE

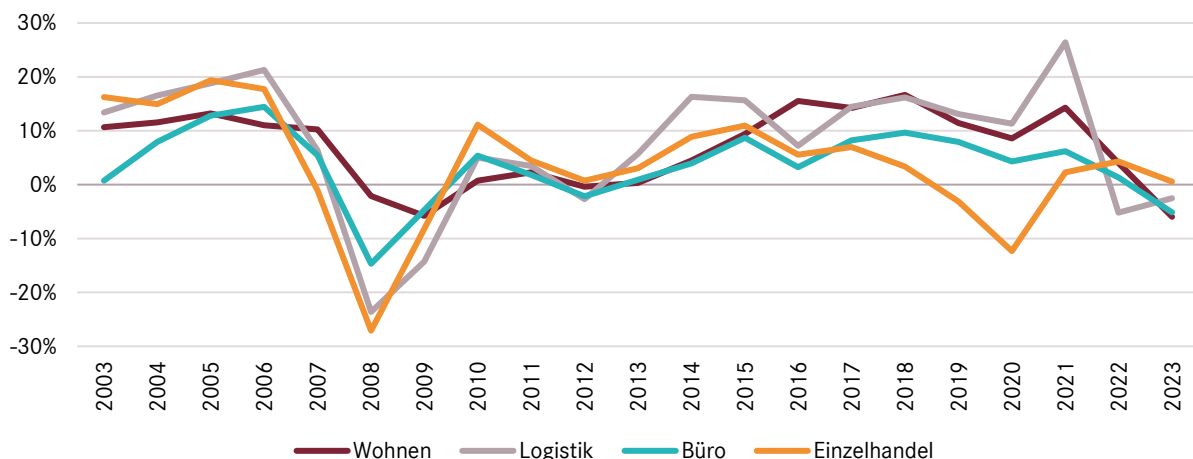
## WOHNIMMOBILIENMARKT

### LAGE IN EUROPA

Das rollierende Transaktionsvolumen im Wohnimmobiliensektor lag in Q2 2024 mit 33,5 Mrd. EUR ca. 17,7% unter dem Ergebnis des Q2 aus dem Vorjahr, gleichzeitig zeigte sich im Vergleich zum Vorquartal eine erste Stabilisierung.

Ein Blick auf die Performancekennzahlen Europäischer Einzelsektor-Fonds zeigt die historische Stabilität von Wohnfonds. Während diese im Jahr 2022 noch die positivste Wertentwicklung aller Sektoren zeigten, mussten allerdings auch Wohnfonds im Jahr 2023 eine deutliche Wertkorrektur hinnehmen. Die weiterhin positiven Fundamentaldaten sowie die sehr stabilen Einkommensströme sollten den Sektor jedoch auch künftig, nach erfolgter Wertkorrektur, wieder stabilisieren.

Abbildung 19: INREV Fondsperformance nach Zielsektoren



Quelle: PATRIZIA, INREV

# 1. KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Zum 30.09.2024

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

ANTEILE	Anteilklasse VB	Anteilklasse NB
Ausgabepreis in EUR	86,60	86,58
Rücknahmepreis in EUR	84,49	84,47
Umlaufende Anteile	774.331	149.769

BVI-RENDITEN UND TER	Anteilklasse VB	Anteilklasse NB
BVI-Rendite - Geschäftsjahr	1,05	1,05
BVI-Rendite - seit Auflage des Fonds	-11,86	-11,83
BVI-Rendite - p.a. seit Fondsaufgabe	-3,54	-3,53
Gesamtkostenquote <sup>1</sup> in %	0,96	0,96

KENNZAHLEN ZUM STICHTAG	
Nettofondsvermögen in EUR	78.080.761,84
Immobilienvermögen in EUR	95.650.000,00
davon direkt gehalten in EUR	73.635.000,00
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten in EUR	22.015.000,00
Anteile Investmentvermögen in EUR	0,00
Anzahl Fondsobjekte	4
davon direkt gehalten	3
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1
Vermietungsquote <sup>2</sup> in %	99,68
Fremdkapitalquote <sup>3</sup> in %	31,60

## VERÄNDERUNGEN IM BERICHTSZEITRAUM

Anzahl Ankäufe	0
Anzahl Verkäufe	0

<sup>1</sup> TER nach BVI inkl. Performance Fees in % des FV

<sup>2</sup> Vermietungsquote = Nettosollmiete / Potentialmiete  
Potentialmiete = Nettosollmiete + Marktmiete bei Leerstand

<sup>3</sup> Immobilien-Kredite im Verhältnis zur Summe der aktivierten Immobilienwerte

## 2. TÄTIGKEITSBERICHT

### PORTFOLIOSTRUKTUR

Zum 30.09.2024 beläuft sich das Nettofondsvermögen des ImmoWert II – PATRIZIA auf rd. 78,1 Mio. EUR.

Der Wert des Immobilienvermögens beträgt zum Stichtag rd. 95,7 Mio. EUR. Dies unterteilt sich in ein direkt im Fonds gehaltenes Immobilienvermögen in Höhe von rd. 73,6 Mio. EUR sowie ein indirekt über Immobiliengesellschaften gemäß der entsprechenden Beteiligungsquote gehaltenes Immobilienvermögen in Höhe von rd. 22,0 Mio. EUR. Der Wert der Beteiligungen an Immobiliengesellschaften beträgt zum Stichtag rd. 16,6 Mio. EUR.

Der Fonds verfügt zum Geschäftsjahresende über liquide Mittel in Form von 5,0 Mio. EUR waren zum Stichtag als Festgeld angelegt, welche nicht täglich fällig waren. Daraus ergibt sich eine Liquiditätsquote im Verhältnis zum Nettofondsvermögen von 10,18%.

Im Portfolio befinden sich zum Stichtag 4 Immobilien. Davon werden 3 auf Ebene des Fonds und 1 indirekt über Immobiliengesellschaften gehalten. Die Investments verteilen sich über 2 Länder. Der Fonds weist zum Geschäftsjahresende eine Gesamtgrundstücksfläche von 6.948 m<sup>2</sup> aus. Die Gesamtmietfläche beträgt 14.181 m<sup>2</sup>. Auf Basis der Nettosollmiete ergibt sich zum Stichtag eine Vermietungsquote von rd. 99,68%.

### 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 30.09.2024 ist das Nettofondsvermögen im Vergleich zum Vorjahr von rd. 79,3 Mio. EUR um rd. -1,51 % auf rd. 78,1 Mio. EUR zurückgegangen.

### ANLAGEERFOLG

Für die Anteilklasse ImmoWert II – PATRIZIA VB betrug die Performance gemäß BVI-Methode im Berichtszeitraum 1,05% (Vorjahr: -12,86%). Seit der Fondsaufgabe erzielte die Anteilsklasse eine Rendite von durchschnittlich -3,54% pro Jahr bzw. von insgesamt -11,86%.

Für die Anteilklasse ImmoWert II – PATRIZIA NB betrug die Performance gemäß BVI-Methode im Berichtszeitraum 1,05% (Vorjahr: -12,86%). Seit der Fondsaufgabe erzielte die Anteilsklasse eine Rendite von durchschnittlich -3,53% pro Jahr bzw. von insgesamt -11,83%.

## 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 zinsensitiven 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. Zur Sicherstellung der Fondsliquidität sind die Investoren gesetzlich verpflichtet, bei etwaigen Mittelrückgaben Mindesthalte- und Rückgabefristen einzuhalten. Umfangreiche Rückgabeverlangen können die Liquidität des Sondervermögens beeinträchtigen, da die eingezahlten Gelder entsprechend den Anlagegrundsätzen überwiegend in Immobilien angelegt sind.

## ALLGEMEINES MARKTGESCHEHEN

Das Jahr 2023 sowie der Beginn des Jahres 2024 waren von einer historischen Dynamik an den Finanzmärkten geprägt. Neben anderen großen globalen Zentralbanken wie der Federal Reserve und der Bank of England erhöhte auch die Europäische Zentralbank ihre Zinssätze ab Mitte 2022 in nur 15 Monaten um 450 Basispunkte. Dadurch verlangsamte sich das Tempo der Inflation deutlich, allerdings ging auch das Wirtschaftswachstum zurück. Weiterhin belasten erhöhte Energiekosten die weltweite Konjunktur. In Kombination mit einem geringeren Wachstum in China verlangsamte sich das globale BIP-Wachstum im Jahr 2023 auf 2,9%. Im Gegensatz zu Aktien und Anleihen passen sich Immobilien und Sachwerte im Allgemeinen nur langsam an ein verändertes Zinsumfeld an. Entsprechend dem Marktkonsens geht PATRIZIA davon aus, dass die Zinsen ihren Höhepunkt erreicht haben und im Verlauf des Jahres erste Senkungen erfolgen werden.

## IMMOBILIENMARKT

Im Jahr 2023 sowie im ersten Quartal 2024 wurden die Immobilienmärkte in allen Sektoren und Regionen hauptsächlich durch einen Rückgang der Renditen und anschließende Wertkorrekturen angetrieben. Ein grundlegend verändertes Marktumfeld mit höheren Zinsen und verstärktem

Wettbewerb durch andere Anlageklassen wie Staatsanleihen führte zu einem Bedarf an Preisanpassungen bei Immobilien. Während ein Teil dieser Renditeanpassung durch Mieterhöhungen kompensiert werden konnte, kam es marktübergreifend zu negativen Wertanpassungen, die auch PATRIZIA betrafen. Die Abwertungen betrafen alle Sektoren, auch den Wohn- und Logistiksektor, der während der Pandemie boomte.

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

Im Berichtszeitraum sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten.

## 4. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS IM BERICHTSZEITRAUM

Anteilklasse VB		30.09.2024 in EUR
<b>I. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES</b>		<b>66.448.122,39</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-1.757.731,37
2. Zwischenausschüttung		0,00
3. Mittelzu-/abfluss (netto)		56.808,10
3.1 Mittelzu-/abfluss (brutto)		58.493,60
3.2 korrigiert um Ertragsausgleich		-1.685,50
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-286.186,12
4.1 davon bei Immobilien		-263.586,74
4.2 davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-22.599,39
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		966.369,60
5.1 davon nicht realisierte Gewinne		528.786,37
5.2 davon nicht realisierte Verluste		-208.946,69
5.3 davon Währungskursveränderungen		0,00
5.4 davon Ertragsausgleich auf das laufende Ergebnis		84,81
6. Ertragsausgleich auf Vortrag		1.600,69
<b>II. WERT DES SONDERVERMÖGENS ZUR MITTE DES GESCHÄFTSJAHRES</b>		<b>65.428.983,29</b>
Anteilklasse NB		30.09.2024 in
<b>I. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES</b>		<b>12.860.227,53</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr		-339.975,63
2. Zwischenausschüttung		0,00
3. Mittelzu-/abfluss (netto)		0,00
3.1 Mittelzu-/abfluss (brutto)		0,00
3.2 korrigiert um Ertragsausgleich		0,00
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		-55.346,88
4.1 davon bei Immobilien		-50.976,26
4.2 davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		-4.370,61
5. Ergebnis des Geschäftsjahres		186.873,53
5.1 davon nicht realisierte Gewinne		102.259,55
5.2 davon nicht realisierte Verluste		-40.403,31
5.3 davon Währungskursveränderungen		0,00
5.4 davon Ertragsausgleich auf das laufende Ergebnis		0,00
6. Ertragsausgleich auf Vortrag		0,00
<b>II. WERT DES SONDERVERMÖGENS ZUR MITTE DES GESCHÄFTSJAHRES</b>		<b>12.651.778,55</b>

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)

	30.09.2024	Davon FW	in %
	in EUR	in EUR	vom FV
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>	<b>73.635.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>94,3</b>
1. Mietwohngrundstücke	13.335.000,00	0,00	17,1
2. Geschäftsgrundstücke	60.300.000,00	0,00	77,2
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
<b>II. Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften</b>	<b>16.588.285,75</b>	<b>0,00</b>	<b>21,2</b>
1. Mehrheitsbeteiligungen	16.588.285,75	0,00	21,2
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00	0,0
<b>III. Investmentanteile</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0</b>
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
<b>IV. Liquiditätsanlagen</b>	<b>7.947.531,16</b>	<b>0,00</b>	<b>10,2</b>
1. Bankguthaben	7.947.531,16	0,00	10,2
2. Wertpapiere	0,00	0,00	0,0
3. Finanzanlagen	0,00	0,00	0,0
4. Geldmarktinstrumente	0,00	0,00	0,0
<b>V. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>11.864.194,40</b>	<b>0,00</b>	<b>15,2</b>
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	1.323.527,18	0,00	1,7
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	5.200.000,00	0,00	6,7
3. Zinsansprüche	80.195,83	0,00	0,1
4. ANK bei Immobilien	4.840.462,38	0,00	6,2
5. ANK bei Beteiligungen an Immobilien-Ges.	354.435,00	0,00	0,5
6. Andere	65.574,01	0,00	0,1
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>110.035.011,31</b>	<b>0,00</b>	<b>140,9</b>
<b>B Schulden</b>			
<b>VI. Verbindlichkeiten aus</b>	<b>-31.902.768,16</b>	<b>0,00</b>	<b>-40,9</b>
1. Krediten	-30.225.000,00	0,00	-38,7
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-411.232,21	0,00	-0,5
3. Grundstücksbewirtschaftung	-1.136.844,67	0,00	-1,5
4. anderen Gründen	-129.691,28	0,00	-0,2
<b>VII. Rückstellungen</b>	<b>-51.481,31</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,1</b>
1. RSt für Instandsetzungskosten	0,00	0,00	0,0
2. RSt für Steuern	0,00	0,00	0,0
3. Sonstige Rückstellungen	-51.481,31	0,00	-0,1
<b>Summe Schulden</b>	<b>-31.954.249,47</b>	<b>0,00</b>	<b>-40,9</b>
<b>VIII. Fondsvermögen (FV)</b>	<b>78.080.761,84</b>	<b>0,00</b>	<b>100,0</b>
<b>Umlaufende Anteile VB</b>	<b>774.331</b>		
<b>Umlaufende Anteile NB</b>	<b>149.769</b>		

## 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	79.681
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	1.359	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	1.152.362
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	1.865	Verbleibende ANK in % des FV	1,5
Verkehrswert in EUR	13.335.000	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	7,3
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	17,1	Finanzierungsquote in %	60,0
Kaufpreis in EUR	16.271.688	Leerstandsquote in %	2,0
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	445.522	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	unbefristet
Restnutzungsdauer in Jahren	74		

#### DE, 30171 Hannover

##### Anna-Zammert-Str. 9

Beteiligungsquote in %	100,0	Anschaffungsnebenkosten in EUR	2.196.158
Art des Grundstücks	G	davon Gebühren und Steuern in EUR	1.514.079
Entwicklungsmaßnahmen	-	davon sonstige Kosten in EUR	682.078
Baujahr	2021	ANK in % des Kaufpreises	7,3
Erwerbsjahr	2022	Im GJ abgeschriebene ANK in EUR	110.269
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	4.172	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	1.611.263
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	5.375	Verbleibende ANK in % des FV	2,1
Verkehrswert in EUR	27.975.000	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	7,3
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	35,8	Finanzierungsquote in %	26,7
Kaufpreis in EUR	30.270.939	Leerstandsquote in %	0,1
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	1.118.719	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	11,1
Restnutzungsdauer in Jahren	67		

#### DE, 81371 München

##### Gotzinger Str. 19

Beteiligungsquote in %	100,0	Anschaffungsnebenkosten in EUR	2.487.830
Art des Grundstücks	G	davon Gebühren und Steuern in EUR	1.472.740
Entwicklungsmaßnahmen	-	davon sonstige Kosten in EUR	1.015.090
Baujahr	2022	ANK in % des Kaufpreises	5,9
Erwerbsjahr	2023	Im GJ abgeschriebene ANK in EUR	124.613
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	970	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	2.076.837
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	3.808	Verbleibende ANK in % des FV	2,7
Verkehrswert in EUR	32.325.000	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	8,4
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	41,4	Finanzierungsquote in %	45,6
Kaufpreis in EUR	42.078.299	Leerstandsquote in %	0,0
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	1.246.302	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	8,1
Restnutzungsdauer in Jahren	58		

## ÜBER IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE OBJEKTE

<b>BE, 1000 Brussels</b>		<b>CITY LAND B.V.</b>	
<b>Kunstlaan 56</b>		<b>(Beteiligungsgesellschaft)</b>	
Gesellschaftskapital in EUR	7.446.563	Verkehrswert in EUR	16.588.286
Beteiligungsquote in %	100,0	Verkehrswert in % des Fondsvermögens	21,2
Erwerbs-/Gründungsdatum	01.01.2021	Gesellschafterdarlehen in EUR	5.200.000

<b>BE, 1000 Brussels</b>			
<b>Rue Montoyer 25</b>			
Beteiligungsquote in %	100,0	Anschaffungsnebenkosten in EUR	570.198
Art des Grundstücks	G	davon Gebühren und Steuern in EUR	0
Entwicklungsmaßnahmen	-	davon sonstige Kosten in EUR	570.198
Baujahr	2011	ANK in % des Kaufpreises	2,5
Erwerbsjahr	2021	Im GJ abgeschriebene ANK in EUR	26.970
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	447	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	354.435
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	3.133	Verbleibende ANK in % des FV	0,5
Verkehrswert in EUR	22.015.000	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	6,6
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	28,2	Finanzierungsquote in %	0,0
Kaufpreis in EUR	22.639.074	Leerstandsquote in %	0,2
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	917.649	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	3,0
Restnutzungsdauer in Jahren	57		

## 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.

Bei quantitativer Berechnung der Restlaufzeiten der Mietverträge fließen unbefristete Mietverträge mit 12 Monaten Restlaufzeit in die Formel ein. Die Restlaufzeiten der einzelnen Verträge werden gewichtet anhand der Vertragsmiete in der Kennzahl berücksichtigt. Sofern für die Kennzahl „unbefristet“ ausgewiesen wird, wurde der überwiegende Teil der Mietverträge für die betreffende Immobilie unbefristet abgeschlossen.

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

	30.09.2024 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FW
<b>1. Bankguthaben</b>	<b>7.947.531,16</b>	<b>0,00</b>	<b>10,2</b>
1.1 Bankguthaben laufend	2.947.531,16	0,00	3,8
1.2 Tagesgeld	0,00	0,00	0,0
1.3 Termingeld	5.000.000,00	0,00	6,4

## 6.4 SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

### SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

	30.09.2024 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>11.864.194,40</b>	<b>0,00</b>	<b>15,2</b>
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	1.323.527,18	0,00	1,7
1.1 Forderungen ggü. Hausverwalter	0,00	0,00	0,0
1.2 Forderungen aus Kautionsseinlagen	159.823,15	0,00	0,2
1.3 Mietforderungen	172.913,16	0,00	0,2
1.4 Umlagefähige Bewirtschaftungskosten	990.790,87	0,00	1,3
1.5 Geleistete Anzahlungen zur Obj.-Bewirtschaftung	0,00	0,00	0,0
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	5.200.000,00	0,00	6,7
3. Zinsansprüche	80.195,83	0,00	0,1
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	4.840.462,38	0,00	6,2
5. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien-Ges.	354.435,00	0,00	0,5
6. Andere	65.574,01	0,00	0,1

### VERBINDLICHKEITEN

	30.09.2024 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>-3.902.768,16</b>	<b>0,00</b>	<b>-40,9</b>
1. Kredite	-30.225.000,00	0,00	-38,7
2. Grundstückskäufe und Bauvorhaben	-411.232,21	0,00	-0,5
3. Grundstücksbewirtschaftung	-1.136.844,67	0,00	-1,5
4. Andere Gründe	-129.691,28	0,00	-0,2

### RÜCKSTELLUNGEN

	30.09.2024 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
<b>Rückstellungen</b>	<b>-5.1481,31</b>	<b>0,00</b>	<b>-0,1</b>
1. RSt für Instandsetzungskosten	0,00	0,00	0,0
2. RSt für Steuern	0,00	0,00	0,0
3. Sonstige Rückstellungen	-5.1481,31	0,00	-0,1

## 7. Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Berichtszeitraum

Ertrags- und Aufwandsrechnung AK VB	01.04.2024 - 30.09.2024	Davon FW
	in EUR	in EUR
<b>I. Erträge</b>	<b>1.330.659,38</b>	<b>0,00</b>
1. Erträge aus Immobilien	1.188.590,49	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	98.495,78	0,00
6. Sonstige Erträge	43.573,11	0,00
<b>II. Aufwendungen</b>	<b>-684.214,27</b>	<b>0,00</b>
1. Bewirtschaftungskosten	-188.309,53	0,00
1.1 davon Betriebskosten	-12.604,37	0,00
1.2 davon Instandhaltungskosten	-35.977,96	0,00
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung	-128.984,82	0,00
1.4 davon sonstige Kosten	-10.742,38	0,00
2. Erbbauzinsen, Leib und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Ausländische Steuern	-6.536,14	0,00
4. Zinsen aus Kreditaufnahme	-196.056,47	0,00
5. Vergütung der Fondsverwaltung	-232.115,61	0,00
5.1 davon erfolgsabhängig	0,00	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	-4.487,17	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-8.697,38	0,00
8. Sonstige Aufwendungen	-48.011,97	0,00
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>646.445,11</b>	<b>0,00</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>V. Realisiertes Ergebnis des GJ vor Ergebnisausgleich</b>	<b>646.445,11</b>	<b>0,00</b>
<b>VI. Ergebnisausgleich</b>	<b>84,81</b>	<b>0,00</b>
<b>VII. Realisiertes Ergebnis des GJ nach Ergebnisausgleich</b>	<b>646.529,92</b>	<b>0,00</b>
<b>VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des GJ</b>	<b>319.839,68</b>	
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	528.786,37	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-208.946,69	
3. Währungskursveränderungen	0,00	
<b>IX. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>966.369,60</b>	
<b>X. Ausschüttungsfähiges Erg. inkl. Vortrag auf Vorjahr</b>	<b>711.541,28</b>	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	646.529,92	
2. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ergebnisausgleich)	1.822.742,73	
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	
<b>XI. Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag je Anteil</b>	<b>0,92</b>	

Anteilklasse NB	01.04.2024 - 30.09.2024	Davon FW
	in EUR	in EUR
<b>I. Erträge</b>	<b>257.344,34</b>	<b>0,00</b>
1. Erträge aus Immobilien	229.866,91	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	19.050,54	0,00
6. Sonstige Erträge	8.426,89	0,00
<b>II. Aufwendungen</b>	<b>-132.327,05</b>	<b>0,00</b>
1. Bewirtschaftungskosten	-36.420,26	0,00
1.1 davon Betriebskosten	-2.437,63	0,00
1.2 davon Instandhaltungskosten	-6.957,52	0,00
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung	-24.947,89	0,00
1.4 davon sonstige Kosten	-2.077,22	0,00
2. Erbbauzinsen, Leib und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Steuern	-1.263,86	0,00
4. Zinsen aus Kreditaufnahme	-37.916,37	0,00
5. Vergütung der Fondsverwaltung	-44.890,25	0,00
5.1 davon erfolgsabhängig	0,00	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	-867,83	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-1.681,98	0,00
8. Sonstige Aufwendungen	-9.286,50	0,00
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>125.017,29</b>	<b>0,00</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>V. Realisiertes Ergebnis des GJ vor Ergebnisausgleich</b>	<b>125.017,29</b>	<b>0,00</b>
<b>VI. Ergebnisausgleich</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>VII. Realisiertes Ergebnis des GJ nach Ergebnisausgleich</b>	<b>125.017,29</b>	<b>0,00</b>
<b>VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des GJ</b>	<b>61.856,24</b>	
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	102.259,55	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-40.403,31	
3. Währungskursveränderungen	0,00	
<b>IX. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>186.873,53</b>	
<b>X. Ausschüttungsfähiges Erg. inkl. Vortrag aus Vorjahr</b>	<b>133.415,46</b>	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	125.017,29	
2. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ergebnisausgleich)	348.373,80	
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	
<b>XI. Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag je Anteil</b>	<b>0,89</b>	

GESAMT	01.04.2024 - 30.09.2024	Davon FW
	in EUR	in EUR
<b>I. Erträge</b>	<b>1.588.003,72</b>	<b>0,00</b>
1. Erträge aus Immobilien	1.418.457,40	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	117.546,32	0,00
6. Sonstige Erträge	52.000,00	0,00
<b>II. Aufwendungen</b>	<b>-816.541,32</b>	<b>0,00</b>
1. Bewirtschaftungskosten	-224.729,79	0,00
1.1 davon Betriebskosten	-15.042,00	0,00
1.2 davon Instandhaltungskosten	-42.935,48	0,00
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung	-153.932,71	0,00
1.4 davon sonstige Kosten	-12.819,60	0,00
2. Erbbauzinsen, Leib und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Steuern	-7.800,00	0,00
4. Zinsen aus Kreditaufnahme	-233.972,84	0,00
5. Vergütung der Fondsverwaltung	-277.005,86	0,00
5.1 davon erfolgsabhängig	0,00	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	-5.355,00	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-10.379,36	0,00
8. Sonstige Aufwendungen	-57.298,47	0,00
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>771.462,40</b>	<b>0,00</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>V. Realisiertes Ergebnis des GJ vor Ergebnisausgleich</b>	<b>771.462,40</b>	<b>0,00</b>
<b>VI. Ergebnisausgleich</b>	<b>84,81</b>	<b>0,00</b>
<b>VII. Realisiertes Ergebnis des GJ nach Ergebnisausgleich</b>	<b>771.547,21</b>	<b>0,00</b>
<b>VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des GJ</b>	<b>381.695,92</b>	
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	631.045,92	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-249.350,00	
3. Währungskursveränderungen	0,00	
<b>IX. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>1.153.243,13</b>	
<b>X. Ausschüttungsfähiges Erg. inkl. Vortrag aus Vorjahr</b>	<b>844.956,74</b>	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	771.547,21	
2. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ergebnisausgleich)	2.171.116,53	
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	30.09.2024	
	in EUR	in EUR je Anteil
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>711.541,28</b>	<b>0,92</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	65.011,36	0,08
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	646.529,92	0,83
3. Zuführungen aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>711.541,28</b>	<b>0,92</b>
1. Einbehalt gemäß §252 (3) KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	711.541,28	0,92
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Zwischenausschüttung</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.1 Barausschüttung	0,00	0,00
1.2 Einbehaltene Kapitalertragssteuer	0,00	0,00
1.3 Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
<b>2. Endausschüttung</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2.1 Barausschüttung	0,00	0,00
2.2 Einbehaltene Kapitalertragssteuer	0,00	0,00
2.3 Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

Anteilklasse NB	30.09.2024	
	in EUR	in EUR je Anteil
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>133.415,46</b>	<b>0,89</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	8.398,17	0,06
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	125.017,29	0,83
3. Zuführungen aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>133.415,46</b>	<b>0,89</b>
1. Einbehalt gemäß §252 (3) KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	133.415,46	0,89
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Zwischenausschüttung</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.1 Barausschüttung	0,00	0,00
1.2 Einbehaltene Kapitalertragssteuer	0,00	0,00
1.3 Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
<b>2. Endausschüttung</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
2.1 Barausschüttung	0,00	0,00
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: 84,49

Umlaufende Anteile in Stück: 774.331

Anteilwert in EUR: 84,47

Umlaufende Anteile in Stück: 149.769

Die Sonstigen Erträge der Anteilklasse VB in Höhe von 43.573,11 EUR beinhalten Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen EUR in Höhe von 43.573,17 EUR.

Die Sonstigen Erträge der Anteilklasse NB in Höhe von 8.426,89 EUR beinhalten Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen EUR in Höhe von 8.426,83 EUR.

Die Sonstigen Aufwendungen der Anteilklasse VB in Höhe von 48.011,97 EUR beinhalten Sachverständigenkosten in Höhe von 28.896,72 EUR.

Die Sonstigen Aufwendungen der Anteilklasse NB in Höhe von 9.286,50 EUR beinhalten Sachverständigenkosten in Höhe von 5.589,48 EUR.

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

### 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 zwei externe Bewerter. 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. EUR durch einen externen Bewerter und ab einer Größe von mehr als 50 Mio. EUR 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** von Immobilien werden ebenfalls durch mindestens zwei externe Bewerter vorgenommen. Die regelmäßigen Neubewertungen werden gemäß § 279 Abs. 1 KAGB 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	878
davon feste Vergütung	649
davon variable Vergütung	229
Anzahl der Mitarbeiter (durchschnittlich)	7
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütung an Risikoträger	419
davon an Führungskräfte	419
davon an andere Risikoträger	0

Die Angaben beziehen sich auf den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

## 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 ein Immobilien-Sondervermögen im Sinne des KAGB. Als Anlagestrategie verfolgt der Fonds die Investition in hochwertige Wohn- und Gewerbeimmobilien mit regionalem Schwerpunkt in Europa.

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 Risikomanagementsystem 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 Risikomeldungsprozesses 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.

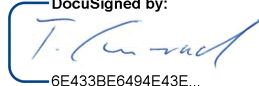
## LEVERAGE

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	135,3	137,8
Commitment - Methode	300,0	146,9	148,9

Augsburg, den 29.11.2024

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

DocuSigned by:  
  
 6E433BE6494E43E...

Trond Conrad

DocuSigned by:  
  
 7CF6F1CBE89143A...

Jan Wangermann

## GREMIEN

### KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

Nathalie Winkelmann  
Jan Wangermann  
Dominik Röhrich  
Trond Conrad

### AUFSICHTSRAT

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

Dr. Theodor Seitz  
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

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

