

HALBJAHRESBERICHT 30.09.2025

# ImmoWert II – PATRIZIA

Europäische Wohn- und Gewerbeimmobilien

IMMOBILIENSONDERVERMÖGEN  
ISIN DE000A2PSRB6 | WKN A2PSRB



PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Fuggerstr. 20 | 86150 Augsburg

[www.patrizia.ag](http://www.patrizia.ag)





# INHALT

Abkürzungsverzeichnis	3
Vorwort	4
Marktbericht	5
1. Kennzahlen im Überblick	17
2. Tätigkeitsbericht	18
3. Entwicklung des Fondsvermögens im Berichtszeitraum	20
4. Zu- und Abgänge von Immobilien und Beteiligungen	21
5. Vermögensaufstellung zum Stichtag	22
5.1 Vermögensübersicht (gem. KARBV)	22
5.2 Immobilienverzeichnis	23
5.3 Liquidität	25
5.4 Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	26
6. Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Berichtszeitraum	27
7. Verwendungsrechnung zum Stichtag	30
Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	31
Gremien	35

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 aktuellen Halbjahresbericht zum 30.09.2025 informieren wir Sie über die Entwicklungen im fünften Fondsgeschäftsjahr des Publikumssondervermögens ImmoWert II – PATRIZIA. Der Fonds wurde am 06.04.2021 aufgelegt und umfasst weiterhin ein Portfolio aus vier Immobilien. Im Berichtszeitraum wurden keine An- oder Verkäufe vorgenommen.

Die gesamtwirtschaftliche Lage zeigte sich im bisherigen Jahresverlauf 2025 von einer gewissen Dynamik geprägt. Nach den herausfordernden Jahren mit hoher Inflation und steigenden Zinsen zeichnet sich nun eine vorsichtige Erholung ab. Die geldpolitischen Maßnahmen der Europäischen Zentralbank – insbesondere die graduellen Zinssenkungen seit dem Sommer – haben zu einer spürbaren Entspannung auf den Finanzmärkten geführt. Dennoch bleibt das Umfeld für Immobilieninvestitionen komplex: Während sich die Finanzierungskonditionen verbessern, sind Investoren weiterhin zurückhaltend und selektiv. Die Transaktionsaktivität auf den europäischen Immobilienmärkten hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht belebt. Erste Anzeichen einer neuen Preisrealität zwischen Käufern und Verkäufern sind erkennbar. Die Marktteilnehmer beginnen, sich auf ein niedrigeres Bewertungsniveau einzustellen, was wieder attraktive Einstiegsmöglichkeiten eröffnen kann. PATRIZIA beobachtet diese Entwicklungen sehr genau und prüft fortlaufend potenzielle Investitionsoportunitäten, die sowohl strategisch als auch renditeorientiert sinnvoll erscheinen.

Im laufenden Geschäftsjahr konnten keine neuen Immobilien erworben werden. Die Gründe hierfür liegen in der weiterhin hohen Volatilität der Marktpreise sowie der selektiven Investitionsstrategie des Fonds. Perspektivisch erwarten wir, dass sich mit zunehmender Marktstabilisierung auch die Ausschüttungsrenditen verbessern werden. Das Immobilienportfolio des Sondervermögens wird weiterhin vierteljährlich bewertet. Im Verlauf des Geschäftsjahres konnte eine Stabilisierung der Verkehrswerte beobachtet werden. Die BVI-Renditen der Anteilklassen VB und NB lagen mit 0,24% p.a. wieder im positiven Bereich. Die Ertragslage des Fonds ist gleichwohl weiterhin stabil. Alle Mietverträge sind indexiert und bieten somit Schutz vor inflationsbedingten Kostensteigerungen. Die daraus resultierenden Mieterhöhungen wirkten sich positiv auf die laufenden Erträge aus. Die Vermietungssituation bleibt solide: Zum Stichtag 30.09.2025 lag die Vermietungsquote bei rd. 99,7%, und die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge betrug 6,3 Jahre. Diese Kennzahlen unterstreichen die sehr robuste Substanz des Portfolios und die langfristige Stabilität der Einnahmen. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Treue – und blicken mit Zuversicht auf die kommenden Entwicklungen am Immobilienmarkt.

Mit freundlichen Grüßen

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsführung

*Trond Conrad*

Trond Conrad



Jan Wangermann



Heiko Süß

*Torsten Bergner*

Torsten Bergner

# MARKTBERICHT

## FONDSSTANDORTE DES IMMOWERT II – PATRIZIA IM ÜBERBLICK

### STANDORTE IMMOWERT II

- Büro
- Wohnen



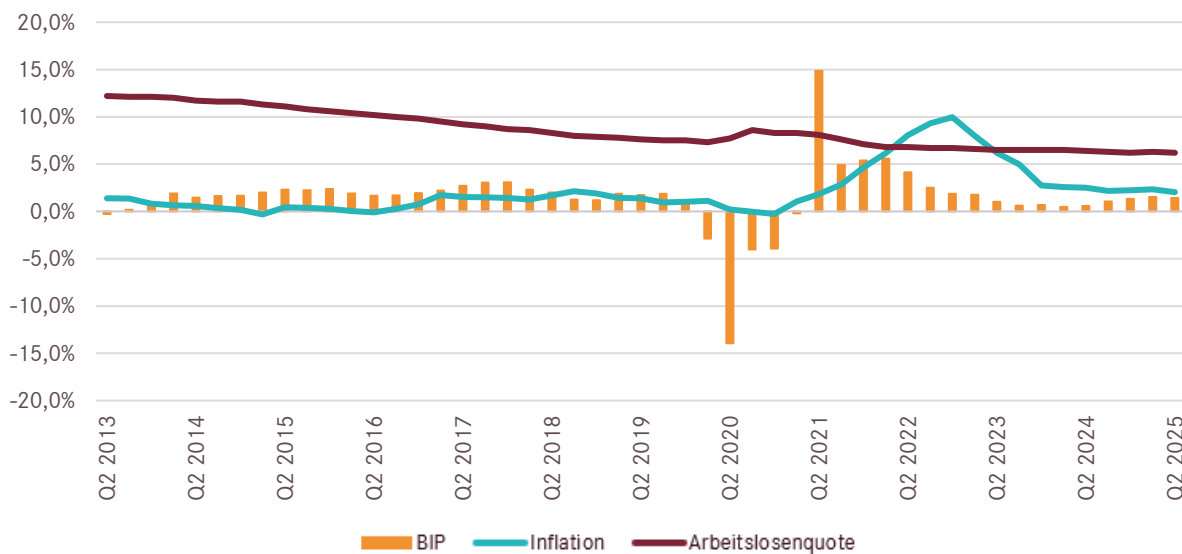
Quelle: PATRIZIA, ArcGIS

## MAKROÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Trotz gesunkener Zentralbankzinsen verzeichnete die europäische Wirtschaft im vergangenen Jahr aufgrund geopolitischer Unsicherheiten und struktureller Herausforderungen nur ein schwaches Wachstum von rund 1,4% gegenüber dem Vorjahr. Die Inflation sank im zweiten Quartal 2025 weiter und liegt mit etwa 2,0% nun im Zielkorridor der Zentralbank.

Der europäische Arbeitsmarkt zeigt sich trotz der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen weiterhin sehr robust und die durchschnittliche Arbeitslosenquote lag bei 6,2%.

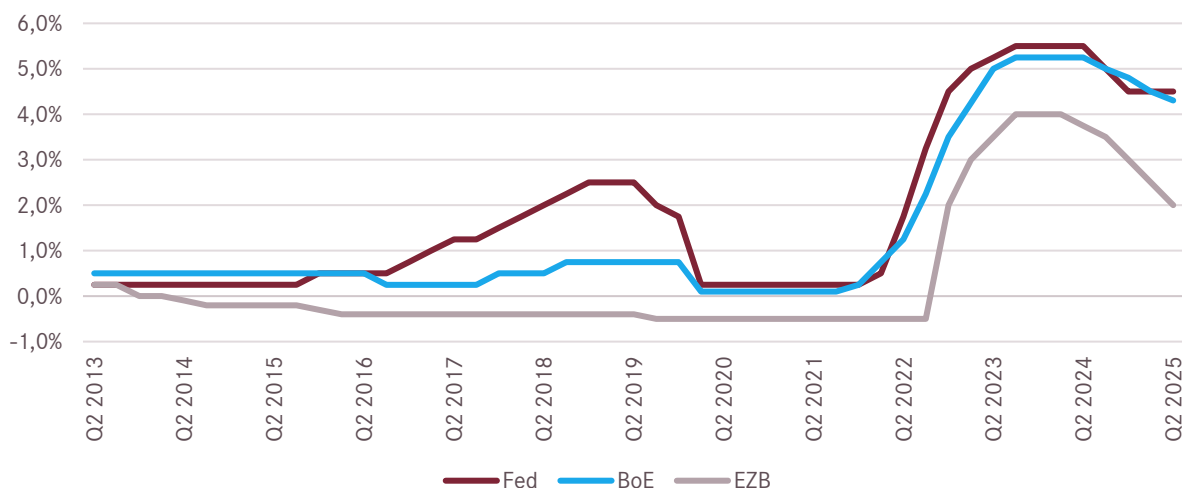
Abbildung 1: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Europa



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

Im Zuge der Inflationsbekämpfung hatten sowohl die Fed als auch die Bank of England und die EZB ihre Leitzinsen allesamt sehr dynamisch angehoben. Nachdem sich die Inflation stetig dem Zielkorridor nähert, senkte die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen seit Juni 2024 Stück für Stück wieder ab und diese liegen nun seit Juni 2025 bei 2,0%. Weitere deutliche Zinsschritte nach unten werden aktuell nicht erwartet.

Abbildung 2: Zentralbankzinsen



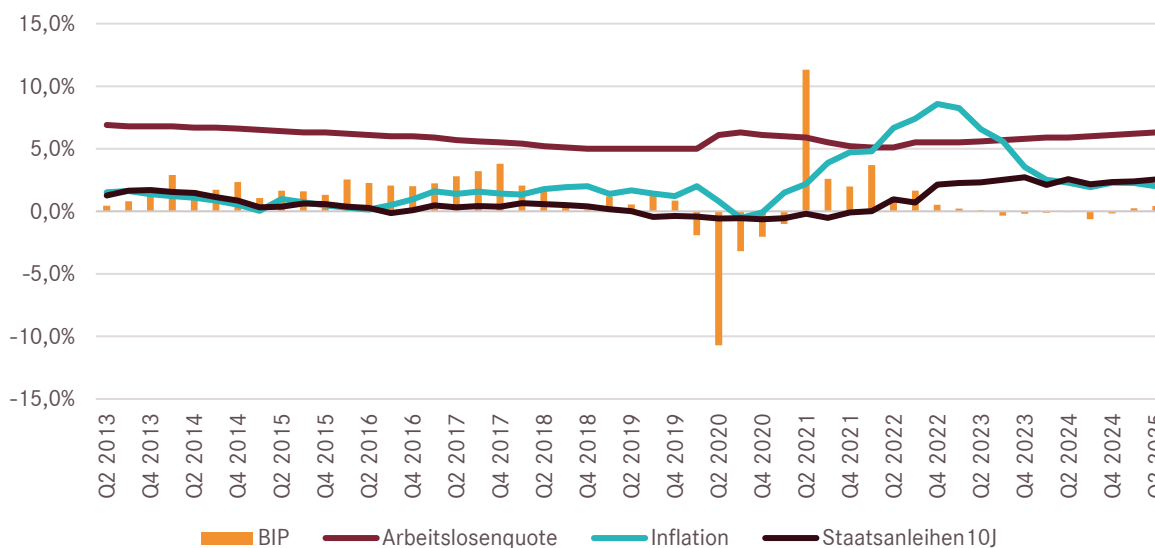
Mit dem stabilisierten Zinsausblick der EZB haben sich auch die Zinsen für europäische Staatsanleihen nach dem deutlichen Anstieg über die letzten Jahre stabilisiert. So liegt beispielsweise die Rendite für eine deutsche Staatsanleihe mit einer Laufzeit von 10 Jahren in Q2 2025 bei 2,6% und somit genauso hoch wie im Vorjahresquartal Q2 2024 sowie um 30 Basispunkte höher als noch in Q2 2023.

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. Nach drei Halbjahren der stagnierenden Wirtschaftsleistung in Deutschland ließen die Aussichten auf einen wirtschaftlichen Aufschwung durch die Ankündigung des Infrastrukturpakets das BIP um 0,4% gegenüber dem Vorjahresquartal wachsen.

Die wirtschaftlich angespannte Lage hatte dabei jedoch nur begrenzte Auswirkungen auf den deutschen Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote in Deutschland stieg im zweiten Quartal zwar im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozentpunkte, liegt aber weiterhin bei lediglich 6,3%.

Die Inflation in Deutschland lag im zweiten Quartal 2025 um 0,3 Prozentpunkte unter dem Wert des Vorjahresquartals und mit 2,0% im Zielkorridor der Europäischen Zentralbank.

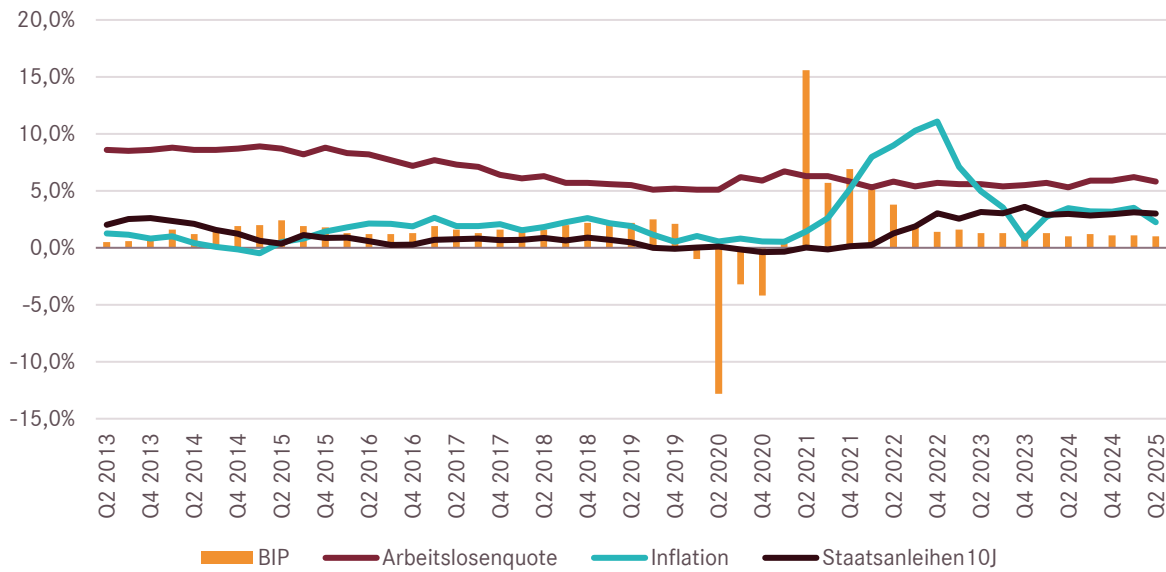
**Abbildung 3: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Deutschland**



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

Auch in Belgien zeigten sich im zweiten Quartal 2025 Auswirkungen der globalen Unsicherheiten und das Wirtschaftswachstum betrug in Q2 2025 nur noch 1,0% gegenüber der Vorjahresperiode. Die Inflation sank im Jahresvergleich um 1,3 Prozentpunkte ab und lag in Q2 2025 bei 2,2%. Der Arbeitsmarkt in Belgien zeigte sich im zweiten Quartal 2025 weitgehend stabil und die Arbeitslosenquote lag bei 5,8%.

Abbildung 4: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Belgien



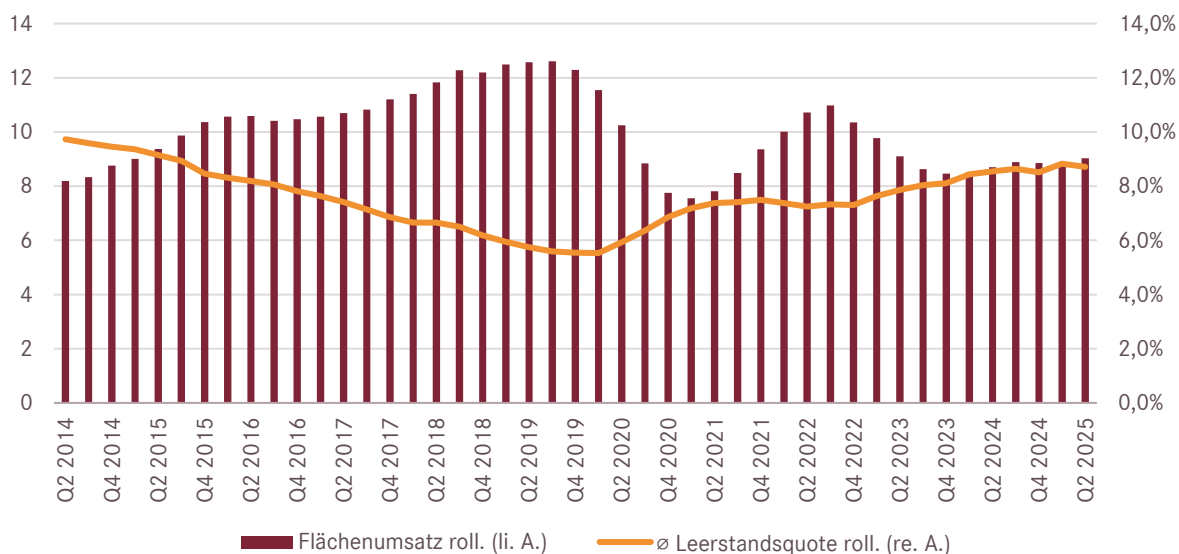
Quelle: PATRIZIA, Refinitiv, Eurostat

## BÜROMARKT

### LAGE IN EUROPA

Der europäische Büovermietungsmarkt zeigte zur Mitte des Jahres 2025 weiterhin eine Stabilisierung des Flächenumsatzes auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. So wurden in den letzten vier Quartalen (Q3 2024 – Q2 2025) rund 9,03 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächen neu vermietet, was eine Steigerung von 3,8% gegenüber dem zweiten Quartal 2024 darstellt. Die Nachfrage konzentriert sich dabei auf qualitativ hochwertige Flächen in zentralen Lagen, da immer mehr Mieter veraltete Flächen zugunsten erstklassiger Objekte mit starken ESG-Referenzen verlassen. Die durchschnittliche europäische Leerstandsquote stieg im zweiten Quartal 2025 im Vergleich zum zweiten Quartal 2024 erneut leicht an, um 17 Basispunkte auf 8,7%.

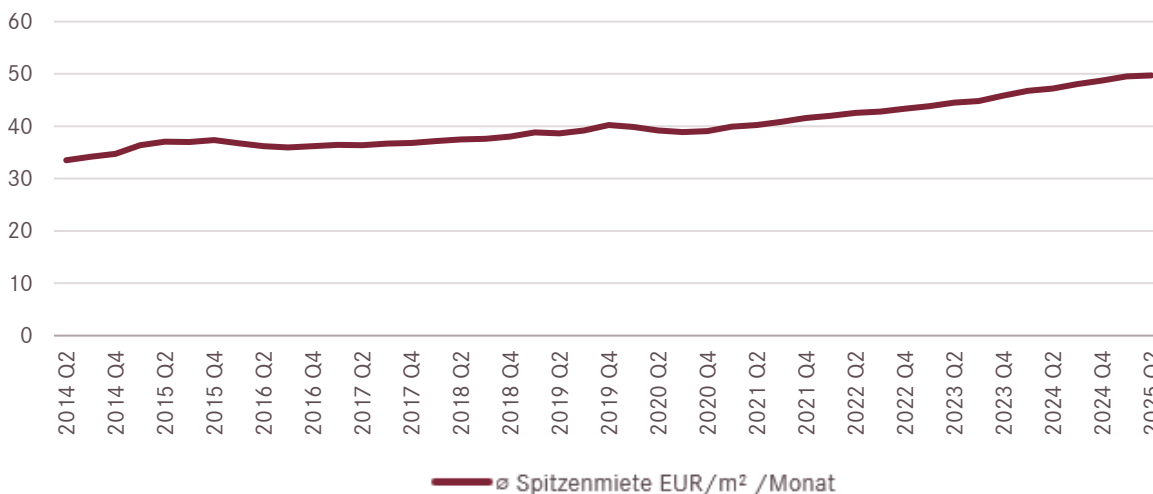
**Abbildung 5:** Büroflächenumsatz und Leerstandsquote Europa, in Mio. m<sup>2</sup> – rollierend



Quelle: PATRIZIA, CBRE

Die seit Anfang 2021 anhaltende positive Dynamik bei den Bürositzenmieten spiegelt die Polarisierung des Marktes und setzte sich auch über das Jahr 2024 und im ersten Halbjahr 2025 fort. Die durchschnittliche Spitzenmiete in Europa lag im zweiten Quartal 2025 bei 49,72 EUR/ m<sup>2</sup>/Monat und stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 5,3% an.

**Abbildung 6:** Durchschnittliche Büro-Spitzenmiete in Europa

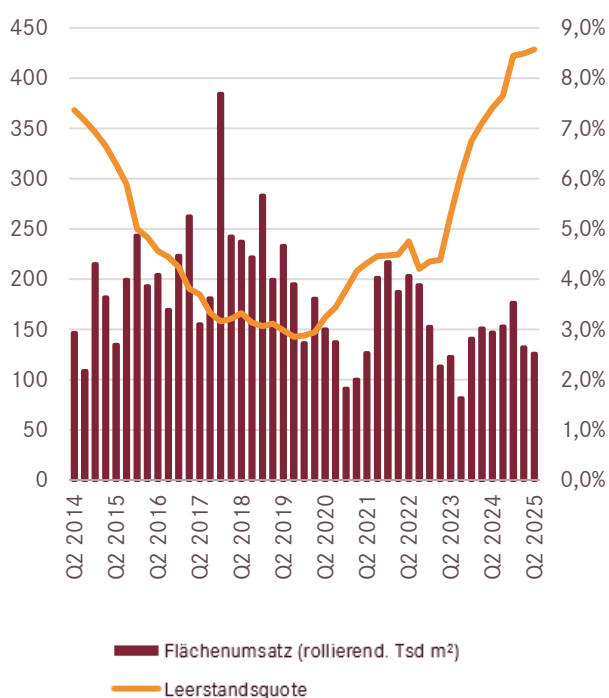


Quelle: PATRIZIA, CBRE

## DIE SITUATION IN DEN INVESTMENTSTANDORTEN

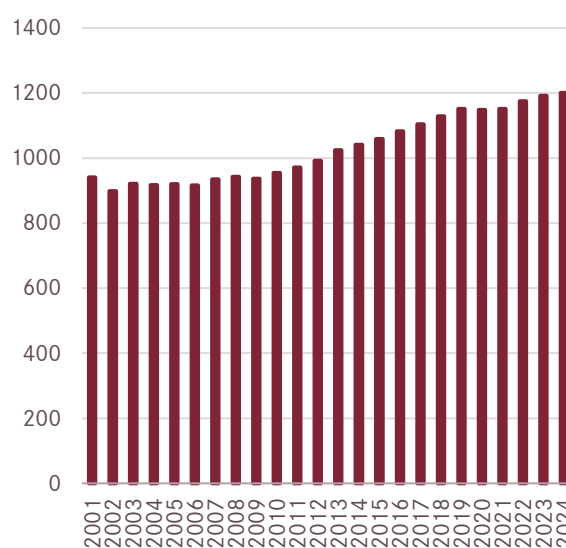
Der sich polarisierende Büromarkt in Deutschland macht sich auch in München bemerkbar. Nachdem die Büroflächenumsätze in den letzten drei Quartalen 2024 anstiegen, wendete sich dieser Trend im ersten Halbjahr 2025 und der Flächenumsatz sank um 14,3% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Leerstandsquote stieg in diesem Zeitraum um weitere 116 Basispunkte auf 8,6%, dabei konzentriert sich der Leerstand allerdings 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 7:** Flächenumsatz München in Tsd. m<sup>2</sup>, rollierend und Leerstandsquote



Quelle: PATRIZIA, CBRE

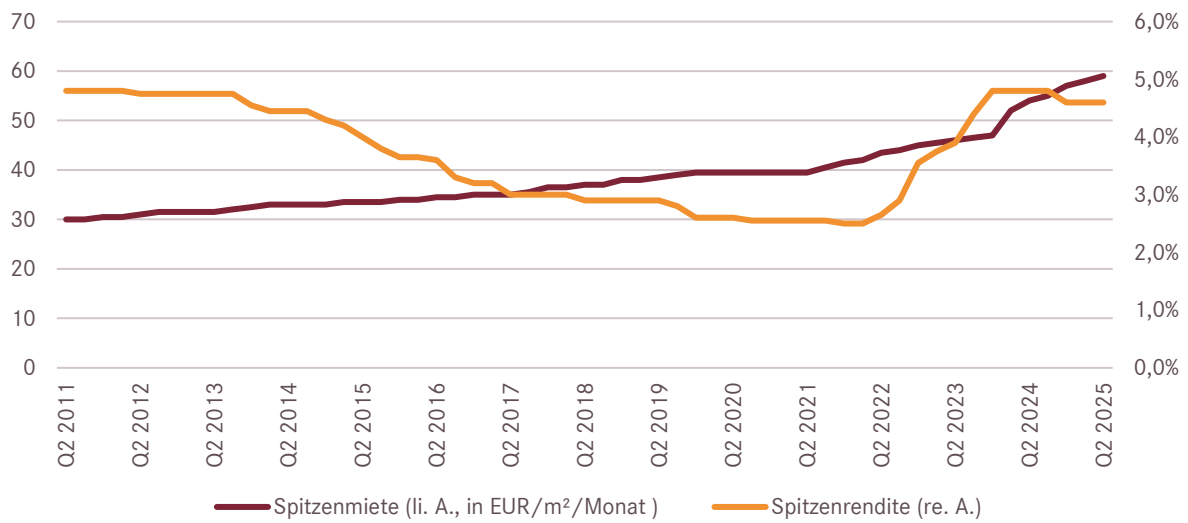
**Abbildung 8:** Beschäftigtenentwicklung München, in Tsd.



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 2025 bei 59 EUR/ m<sup>2</sup>/Monat lagen, was einen Anstieg von 9,3% im Vergleich zum Vorjahresquartal darstellt. Im gleichen Zeitraum sank die Spitzenrendite erstmals wieder leicht um 20 Basispunkte ab und liegt nun seit Anfang 2025 bei 4,6%.

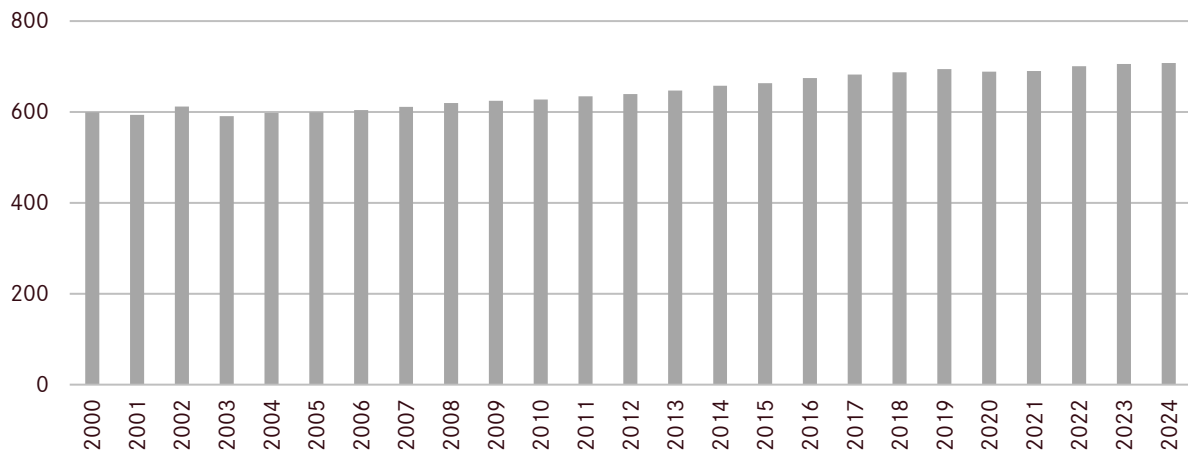
**Abbildung 9:** Spitzenmiete und -rendite München



Quelle: PATRIZIA, CBRE

Der Büromarkt Hannover ist der größte Markt in Deutschland außerhalb der Top-7-Märkte. In der eng mit dem Büromarkt verbundenen Beschäftigungsentwicklung zeigt sich eine stabile Entwicklung, diese konnte im Vergleich zum Vorjahr minimal ansteigen und liegt im Jahr 2024 bei über 712.000 Beschäftigten.

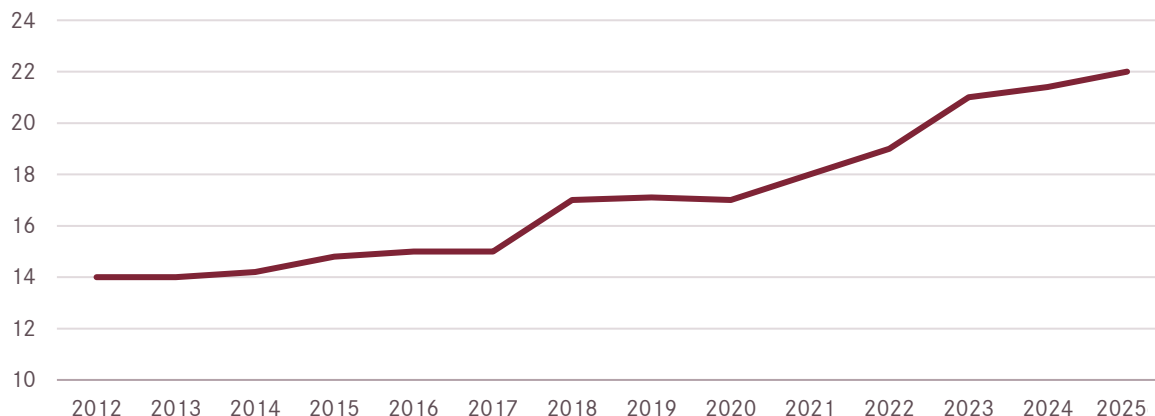
**Abbildung 10:** Beschäftigtenentwicklung Hannover, in Tsd.



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Die Spitzenmiete in Hannover entwickelte sich weiter positiv und steigt seit 2020 kontinuierlich an, so auch im Jahr 2024 um 0,4 €/m²/Monat und lag letztlich bei 21,4 €/m²/Monat. Aufgrund stabiler Beschäftigtenzahlen sowie einer allgemeinen Polarisierung des Marktes hin zu den Top-Objekten, wird sich diese Entwicklung auch im Jahr 2025 voraussichtlich fortsetzen, sodass eine erneute Erhöhung der Spitzenmiete auf 22,0€ /m²/Monat erwartet wird.

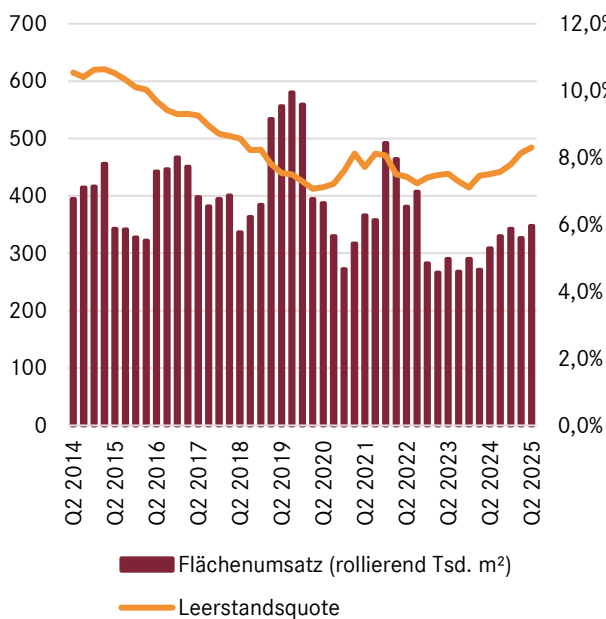
**Abbildung 11:** Spitzenmiete Hannover, EUR/m<sup>2</sup>/Monat



Quelle: PATRIZIA, DZ Hyp, JLL

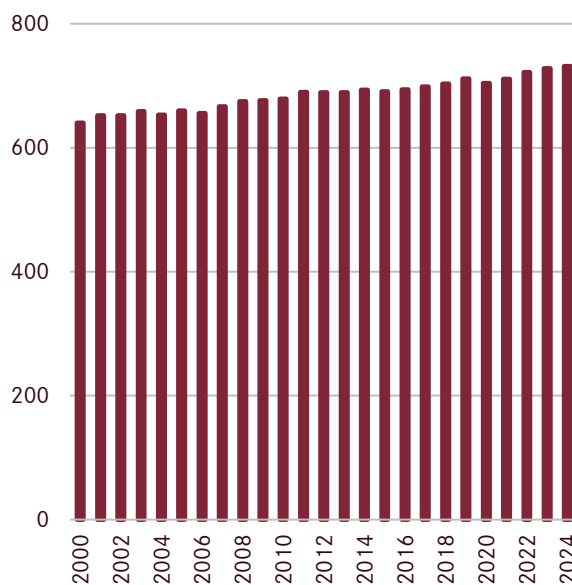
Die zunehmende Polarisierung des Bürovermietungsmarktes lässt sich auch in den Entwicklungen auf dem Bürovermietungsmarkt Brüssel erkennen. Der Büroflächenumsatz stieg zwar im Vergleich zum zweiten Quartal 2024 um 12,7% an. Die Leerstandsquote nahm gegenüber dem Vorjahresquartal hingegen weiter zu und liegt nun rund 80 Bps höher bei 8,3%.

**Abbildung 12:** Flächenumsatz Brüssel in Tsd. m<sup>2</sup>,  
rollierend und Leerstandsquote



#Quelle: PATRIZIA, CBRE

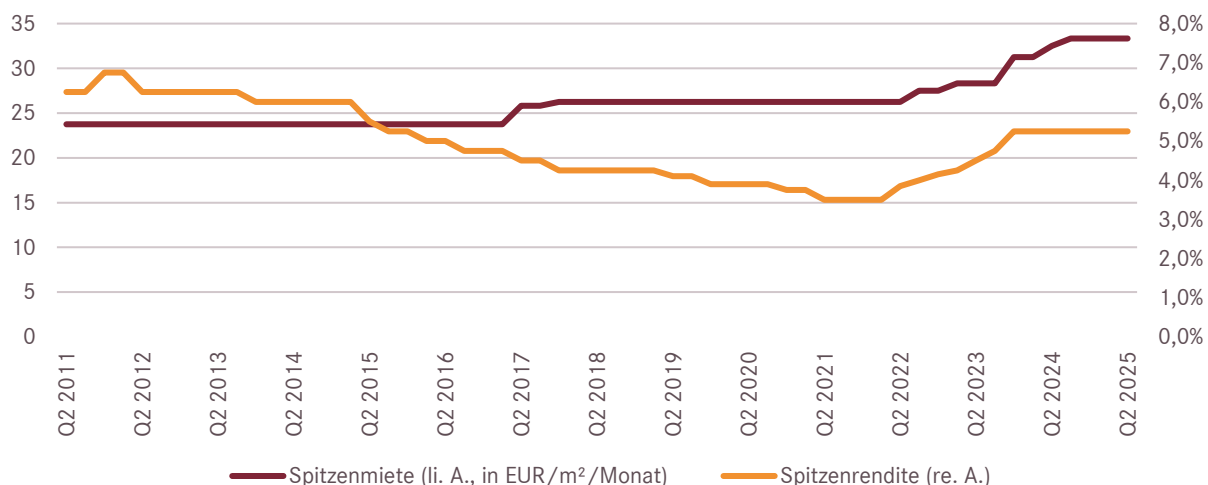
**Abbildung 13:** Beschäftigtenentwicklung  
Brüssel, in Tsd.



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Bei weiterhin positiver Entwicklung der Beschäftigungszahlen stieg die Spitzenmiete für Büroimmobilien seit dem Vorjahresquartal um 2,6% an und liegt in Q2 2025 bei 33,3 EUR/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenrendite blieb seit Q4 2023 unverändert und liegt weiterhin bei 5,3%.

Abbildung 14: Spitzenmiete und -rendite Brüssel



Quelle: PATRIZIA, CBRE

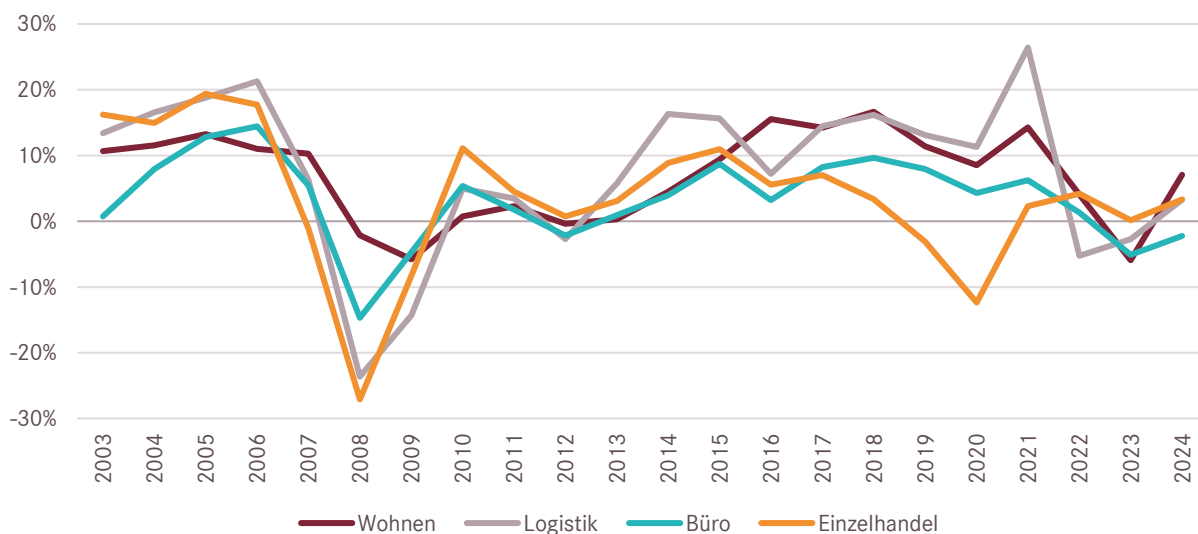
## WOHNIMMOBILIENMARKT

### LAGE IN EUROPA

Das rollierende Transaktionsvolumen im Wohnimmobiliensektor lag im zweiten Quartal 2025 mit 41,5 Mrd. EUR ca. 23,4% über dem Ergebnis des zweiten Quartals aus dem Vorjahr und weist somit im Jahresvergleich erstmals einen positiven Trend auf. Dabei bleibt es jedoch deutlich unter den Rekordwerten von 2021/2022.

Ein Blick auf die Performancekennzahlen Europäischer Einzelsektor-Fonds zeigt die historische Stabilität von Wohnfonds. Nach einer starken Wertkorrektur in allen Sektoren im Jahr 2023 zeigte der Wohnsektor mit einer Fondsp performance von 7% eine kräftige Erholung zurück in den positiven Bereich.

Abbildung 15: INREV Fondsp performance nach Zielsektoren



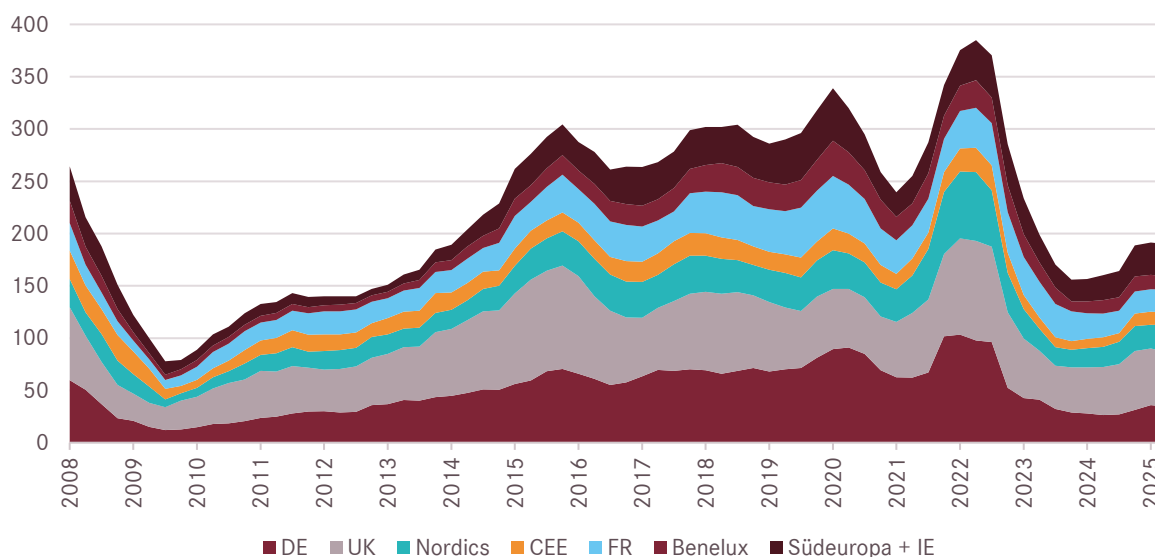
Quelle: PATRIZIA, INREV

## INVESTMENTMARKT

Der europäische Investmentmarkt erholt sich spürbar: In den vergangenen vier Quartalen (Q3 2024–Q2 2025) wurden Transaktionen im Umfang von 190 Mrd. € abgeschlossen – 18,5% mehr als im Vorjahr, jedoch weiterhin deutlich unter dem Durchschnitt der letzten Dekade. Gesunkene Leitzinsen haben die Aktivität zwar gestützt, doch Unsicherheiten bei der Preisfindung zwischen Käufer und Verkäufer sowie globale Unsicherheiten bremsen eine stärkere Dynamik, sodass sich der Markt aktuell auf einem konsolidierten Niveau stabilisiert.

Die Entwicklung der Transaktionsvolumina variiert regional deutlich: Den stärksten Zuwachs verzeichneten die Nordics mit +33,3%, gefolgt von Deutschland (+30,6%) sowie Südeuropa und Irland (+30,4%) gegenüber dem Vorjahresquartal. Dagegen mussten Frankreich (-3,2%) und die Benelux-Staaten (-3,0%) Rückgänge hinnehmen.

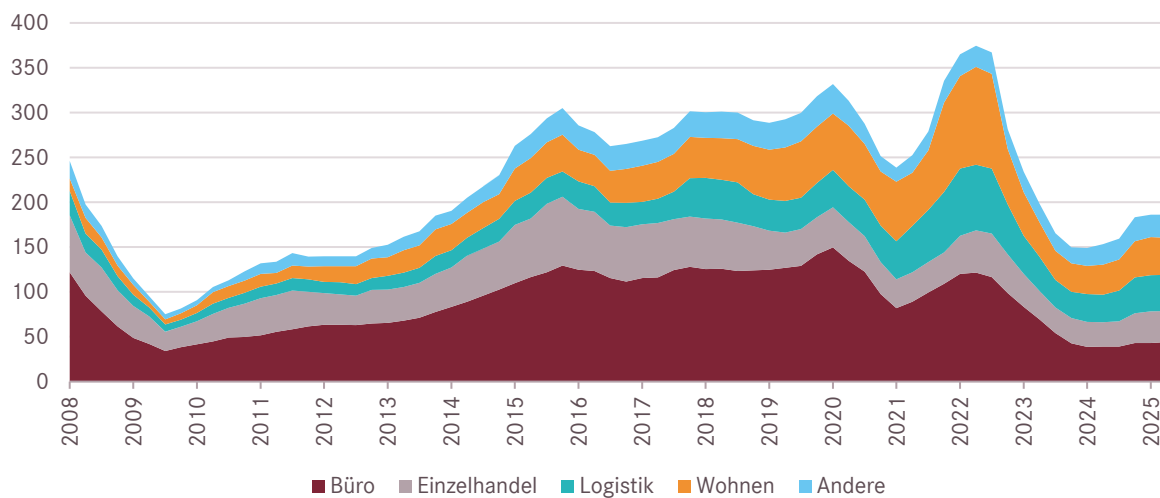
**Abbildung 16:** Transaktionsvolumen nach Regionen, in Mrd. EUR



Quelle: PATRIZIA, RCA, Mai 2025

In den vergangenen vier Quartalen (Q3 2024–Q2 2025) stiegen die Transaktionsvolumina in allen Nutzungsarten. Büroimmobilien bleiben trotz historisch niedrigem Anteil von rund 24% die volumenstärkste Anlageklasse, nur noch knapp vor Wohn- und Logistikimmobilien. Beim Wachstum liegt der Logistiksektor vorn mit +32%, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (+26%) und Wohninvestments (+23%), während Büroimmobilien lediglich um 13% zulegen konnten.

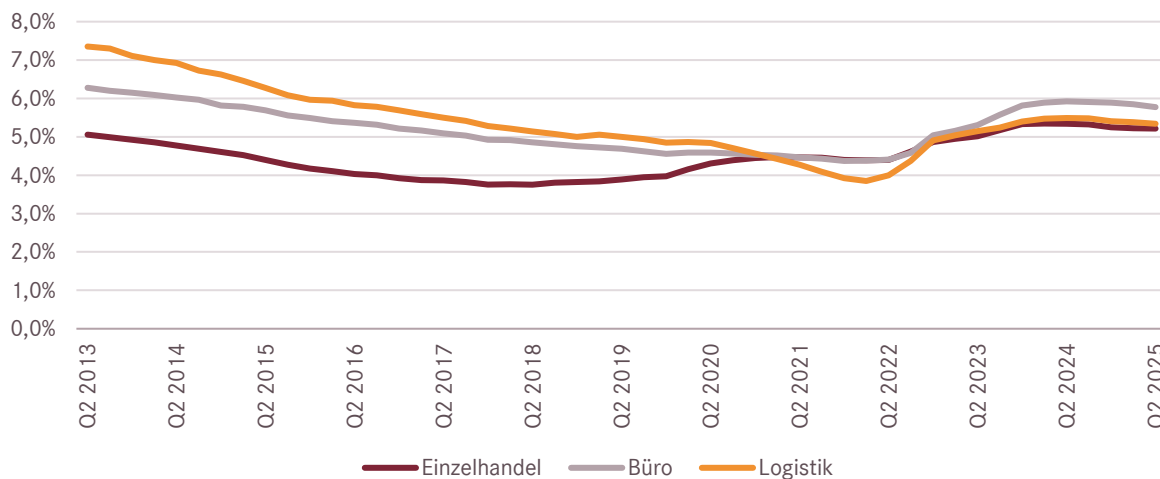
**Abbildung 17:** Transaktionsvolumen nach Nutzungsart, in Mrd. EUR



Quelle: PATRIZIA, RCA

Das beruhigte Zinsumfeld in Europa führt zu einer Stabilisierung der Spitzenrenditen für Gewerbeimmobilien, nachdem diese 2022 und 2023 deutlich gestiegen waren. Seit 2024 setzt sich dieser Trend fort, teils mit leichten Rückgängen: Im zweiten Quartal 2025 liegt die durchschnittliche Spitzenrendite für Einzelhandelsimmobilien bei 5,2% (-0,1 Prozentpunkte gegenüber Q2 2024), für Büroimmobilien bei 5,8% (-0,1 Prozentpunkte) und für Logistikimmobilien bei 5,3%, was einem Rückgang um 0,2 Prozentpunkte gegenüber Q2 2024 entspricht.

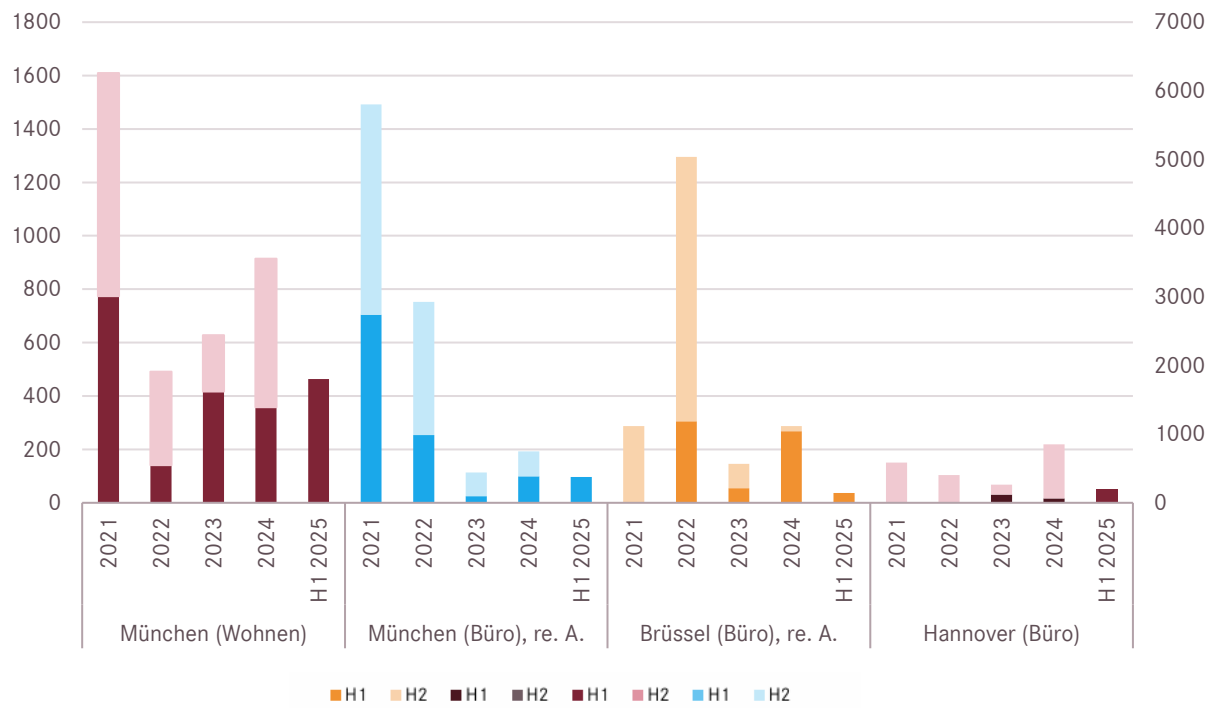
**Abbildung 18:** Gewerbliche Renditen Europa



Quelle: PATRIZIA, CBRE

Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich an den Investmentstandorten ein gemischtes Bild: Auf den Büroinvestmentmärkten München und Brüssel ging das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2025 deutlich zurück, während Hannover einen leichten Anstieg verzeichnete, jedoch auf niedrigem Niveau. Der Wohnimmobilienmarkt in München zeigte sich hingegen recht stabil, liegt aber weiterhin deutlich unter dem Niveau von 2021.

**Abbildung 19:** Transaktionsvolumina an den Investmentstandorten in Mrd. EUR



Quelle: PATRIZIA, RCA

# 1. KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Zum 30.09.2025

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	83,13	83,11
Rücknahmepreis in EUR	81,11	81,09
Umlaufende Anteile	777.627	147.828

BVI-RENDITEN UND TER	Anteilklasse VB	Anteilklasse NB
BVI-Rendite - Geschäftsjahr	0,24	0,24
BVI-Rendite - seit Auflage des Fonds	-13,00	-12,97
BVI-Rendite - p.a. seit Fondsaufgabe	-3,04	-3,04
Gesamtkostenquote <sup>1</sup> in %	0,88	0,87

KENNZAHLEN ZUM STICHTAG	
Nettofondsvermögen in EUR	75.068.836,95
Immobilienvermögen in EUR	93.217.500,00
davon direkt gehalten in EUR	71.465.000,00
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten in EUR	21.752.500,00
Anteile Investmentvermögen in EUR	0,00
Anzahl Fondsobjekte	4
davon direkt gehalten	3
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1
Vermietungsquote <sup>2</sup> in %	99,66
Fremdkapitalquote <sup>3</sup> in %	32,42

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. September 2025 beläuft sich das Nettofondsvermögen des ImmoWert II – PATRIZIA auf 75,1 Mio. EUR.

Der Wert des Immobilienvermögens beträgt zum Stichtag 93,2 Mio. EUR. Dies unterteilt sich in ein direkt im Fonds gehaltenes Immobilienvermögen in Höhe von 71,5 Mio. EUR sowie ein indirekt über Immobiliengesellschaften gemäß der entsprechenden Beteiligungsquote gehaltenes Immobilienvermögen in Höhe von 21,8 Mio. EUR. Der Wert der Beteiligungen an Immobiliengesellschaften beträgt zum Stichtag 16,2 Mio. EUR.

Der Fonds verfügt zum Geschäftsjahresende über liquide Mittel in Form von täglich fälligen Guthaben in Höhe von 8,0 Mio. EUR. Daraus ergibt sich eine Liquiditätsquote im Verhältnis zum Nettofondsvermögen von 10,7%.

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 99,7%.

### VERÄNDERUNGEN WÄHREND DES BERICHTSZEITRAUMS

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

Während des Berichtszeitraumes vom 1. April 2025 bis zum 30. September 2025 ist das Nettofondsvermögen im Vergleich zum Vorjahr von 76,7 Mio. EUR um -2,1% auf 75,1 Mio. EUR zurückgegangen.

### ANLAGEERFOLG

Für die Anteilklasse ImmoWert II – PATRIZIA VB betrug die Performance gemäß BVI-Methode im Berichtszeitraum 0,2% (Vorjahr: -0,5%). Seit der Fondsaufgabe erzielte die Anteilklasse eine Rendite von durchschnittlich -3,0% pro Jahr bzw. von insgesamt -13,0%.

Für die Anteilklasse ImmoWert II – PATRIZIA NB betrug die Performance gemäß BVI-Methode im Berichtszeitraum 0,2% (Vorjahr: -0,5%). Seit der Fondsaufgabe erzielte die Anteilklasse eine Rendite von durchschnittlich -3,0% pro Jahr bzw. von insgesamt -13,0%.

### 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.

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

Im Berichtszeitraum sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten.

### 3. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS IM BERICHTSZEITRAUM

Anteilklasse VB	30.09.2025 in EUR
<b>I. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	<b>64.433.882,39</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr	-1.279.101,45
2. Zwischenausschüttung	-488.384,19
3. Mittelzu-/abfluss (netto)	261.628,86
3.1 Mittelzu-/abfluss (brutto)	264.569,46
3.2 korrigiert um Ertragsausgleich	-2.940,60
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-284.449,89
4.1 davon bei Immobilien	-261.797,10
4.2 davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-22.652,82
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	438.214,06
5.1 davon nicht realisierte Gewinne	12.594,04
5.2 davon nicht realisierte Verluste	-852.442,33
5.3 davon Währungskursveränderungen	0,00
5.4 davon Ertragsausgleich auf das laufende Ergebnis	4.338,77
6. Ertragsausgleich auf Vortrag	-1.398,17
<b>II. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	<b>63.080.391,58</b>
Anteilklasse NB	30.09.2025 in
<b>I. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	<b>12.297.019,38</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr	-240.959,64
2. Zwischenausschüttung	-96.088,20
3. Mittelzu-/abfluss (netto)	0,00
3.1 Mittelzu-/abfluss (brutto)	0,00
3.2 korrigiert um Ertragsausgleich	0,00
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-54.198,11
4.1 davon bei Immobilien	-49.881,90
4.2 davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-4.316,18
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	82.671,91
5.1 davon nicht realisierte Gewinne	2.405,96
5.2 davon nicht realisierte Verluste	-162.631,04
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 AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	<b>11.988.445,37</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.

## 4. ZU- UND ABGÄNGE VON IMMOBILIEN UND BETEILIGUNGEN

Im Berichtszeitraum liegen keine Transaktionen von Immobilien oder Beteiligungen vor.

## 5. VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM STICHTAG

### 5.1 VERMÖGENSÜBERSICHT (GEM. KARBV)

	30.09.2025	Davon FW	in %
	in EUR	in EUR	vom FV
<b>A. Vermögensgegenstände</b>			
<b>I. Immobilien</b>	71.465.000,00	0,00	95,2
1. Mietwohngrundstücke	13.265.000,00	0,00	17,7
2. Geschäftsgrundstücke	58.200.000,00	0,00	77,5
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>	16.221.355,71	0,00	21,6
1. Mehrheitsbeteiligungen	16.221.355,71	0,00	21,6
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00	0,0
<b>III. Investmentanteile</b>	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
<b>IV. Liquiditätsanlagen</b>	8.047.518,32	0,00	10,7
1. Bankguthaben	8.047.518,32	0,00	10,7
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>	11.231.863,38	0,00	15,0
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	1.445.581,39	0,00	1,9
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	5.200.000,00	0,00	6,9
3. Zinsansprüche	88.400,00	0,00	0,1
4. ANK bei Immobilien	4.172.226,38	0,00	5,6
5. ANK bei Beteiligungen an Immobilien-Ges.	300.644,00	0,00	0,4
6. Andere	25.011,61	0,00	0,0
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	106.965.737,41	0,00	142,5
<b>B Schulden</b>			
<b>VI. Verbindlichkeiten aus</b>	-31.845.672,46	0,00	-42,4
1. Krediten	-30.225.000,00	0,00	-40,3
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-230.297,72	0,00	-0,3
3. Grundstücksbewirtschaftung	-1.263.320,50	0,00	-1,7
4. anderen Gründen	-127.054,24	0,00	-0,2
<b>VII. Rückstellungen</b>	-51.228,00	0,00	-0,1
1. RSt für Instandsetzungskosten	0,00	0,00	0,0
2. RSt für Steuern	0,00	0,00	0,0
3. Sonstige Rückstellungen	-51.228,00	0,00	-0,1
<b>Summe Schulden</b>	-31.896.900,46	0,00	-42,5
<b>VIII. Fondsvermögen (FV)</b>	75.068.836,95	0,00	100,0
<b>Umlaufende Anteile VB</b>	777.627		
<b>Umlaufende Anteile NB</b>	147.828		
<b>Nachrichtlich: Externe Darlehen in Immobilien-Ges.</b>	0,00		

## 5.2 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	79.683
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	1.359	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	993.430
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	1.865	Verbleibende ANK in % des FV	1,3
Verkehrswert in EUR	13.265.000	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	6,3
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	17,7	Finanzierungsquote in %	60,3
Kaufpreis in EUR	16.271.688	Leerstandsquote in %	2,1
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	462.270	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	109.539
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	4.172	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	1.382.085
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	5.375	Verbleibende ANK in % des FV	1,8
Verkehrswert in EUR	26.480.000	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	6,3
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	35,3	Finanzierungsquote in %	28,2
Kaufpreis in EUR	30.270.939	Leerstandsquote in %	0,1
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	1.105.865	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	10,1
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	122.457
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	970	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	1.796.711
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	3.808	Verbleibende ANK in % des FV	2,4
Verkehrswert in EUR	31.720.000	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	7,4
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	42,3	Finanzierungsquote in %	46,5
Kaufpreis in EUR	42.078.299	Leerstandsquote in %	0,0
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	1.275.109	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	6,7
Restnutzungsdauer in Jahren	57		

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

Gesellschaftskapital in EUR	6.796.563	Verkehrswert in EUR	16.221.356
Beteiligungsquote in %	100,0	Verkehrswert in % des Fondsvermögens	21,6
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 <sup>2</sup>	447	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	0
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	3.133	Verbleibende ANK in % des FV	0,0
Verkehrswert in EUR	21.752.500	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	5,6
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	29,0	Finanzierungsquote in %	0,0
Kaufpreis in EUR	22.639.074	Leerstandsquote in %	0,2
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	950.455	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	2,8
Restnutzungsdauer in Jahren	56		

## 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

## 5.3 LIQUIDITÄT

### LIQUIDITÄT NACH ANLAGEFORMEN

	30.09.2025 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FW
<b>1. Bankguthaben</b>	<b>8.047.518,32</b>	<b>0,00</b>	<b>10,7</b>
1.1 Bankguthaben laufend	8.047.518,32	0,00	10,7
1.2 Tagesgeld	0,00	0,00	0,0
1.3 Termingeld	0,00	0,00	0,0

## 5.4 SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

### SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

	30.09.2025 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>11.231.863,38</b>	<b>0,00</b>	<b>15,0</b>
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	1.445.581,39	0,00	1,9
1.1 Forderungen ggü. Hausverwalter	0,00	0,00	0,0
1.2 Forderungen aus Kautionsseinlagen	16.1526,24	0,00	0,2
1.3 Mietforderungen	235.851,72	0,00	0,3
1.4 Umlagefähige Bewirtschaftungskosten	1.048.203,43	0,00	1,4
1.5 Geleistete Anzahlungen zur Obj.-Bewirtschaftung	0,00	0,00	0,0
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	5.200.000,00	0,00	6,9
3. Zinsansprüche	88.400,00	0,00	0,1
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	4.172.226,38	0,00	5,6
5. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien-Ges.	300.644,00	0,00	0,4
6. Andere	25.011,61	0,00	0,0

### VERBINDLICHKEITEN

	30.09.2025 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>-3.1845.672,46</b>	<b>0,00</b>	<b>-42,4</b>
1. Kredite	-30.225.000,00	0,00	-40,3
2. Grundstückskäufe und Bauvorhaben	-230.297,72	0,00	-0,3
3. Grundstücksbewirtschaftung	-1.263.320,50	0,00	-1,7
4. Andere Gründe	-127.054,24	0,00	-0,2

### RÜCKSTELLUNGEN

	30.09.2025 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
<b>Rückstellungen</b>	<b>-5.1.228,00</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	-5.1.228,00	0,00	-0,1

## 6. Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Berichtszeitraum

Anteilklasse VB	01.04.2025 - 30.09.2025	Davon FW
	in EUR	in EUR
<b>I. Erträge</b>	<b>1.831.984,89</b>	<b>0,00</b>
1. Erträge aus Immobilien	1.188.169,26	0,00
2. Erträge aus Immobiliengesellschaften	545.797,85	0,00
3. Erträge aus Finanzanlagen	0,00	0,00
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	0,00	0,00
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	52.943,23	0,00
6. Sonstige Erträge	45.074,55	0,00
<b>II. Aufwendungen</b>	<b>-558.261,31</b>	<b>0,00</b>
1. Bewirtschaftungskosten	-74.934,80	0,00
1.1 davon Betriebskosten	4.668,40	0,00
1.2 davon Instandhaltungskosten	-48.692,10	0,00
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung	-30.199,36	0,00
1.4 davon sonstige Kosten	-7.111,74	0,00
2. Erbbauzinsen, Leib und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Steuern	-6.552,71	0,00
4. Zinsen aus Kreditaufnahme	-196.468,41	0,00
5. Vergütung der Fondsverwaltung	-227.587,67	0,00
5.1 davon erfolgsabhängig	0,00	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	-4.497,98	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-8.842,42	0,00
8. Sonstige Aufwendungen	-39.377,32	0,00
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>1.273.723,58</b>	<b>0,00</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Realisierte Gewinne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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
<b>2. Realisierte Verluste</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
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>1.273.723,58</b>	<b>0,00</b>
<b>VI. Ergebnisausgleich</b>	<b>4.338,77</b>	<b>0,00</b>
<b>VII. Realisiertes Ergebnis des GJ nach Ergebnisausgleich</b>	<b>1.278.062,35</b>	<b>0,00</b>
<b>VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des GJ</b>	<b>-839.848,29</b>	
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	12.594,04	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-852.442,33	
3. Währungskursveränderungen	0,00	
<b>IX. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>438.214,06</b>	
<b>X. Ausschüttungsfähiges Erg. inkl. Vortrag aus Vorjahr</b>	<b>796.220,77</b>	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.278.062,35	
2. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ergebnisausgleich)	1.285.644,06	
3. Zwischenausschüttung	-488.384,19	
4. Endausschüttung für das Vorjahr	-1.279.101,45	
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>1,02</b>	

Anteilklasse NB	01.04.2025 - 30.09.2025	Davon FW
	in EUR	in EUR
<b>I. Erträge</b>	<b>349.273,34</b>	<b>0,00</b>
1. Erträge aus Immobilien	226.387,43	0,00
2. Erträge aus Immobiliengesellschaften	104.202,15	0,00
3. Erträge aus Finanzanlagen	0,00	0,00
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	0,00	0,00
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	10.095,28	0,00
6. Sonstige Erträge	8.588,48	0,00
<b>II. Aufwendungen</b>	<b>-106.376,35</b>	<b>0,00</b>
1. Bewirtschaftungskosten	-14.280,88	0,00
1.1 davon Betriebskosten	874,58	0,00
1.2 davon Instandhaltungskosten	-9.274,16	0,00
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung	-5.745,99	0,00
1.4 davon sonstige Kosten	-135,31	0,00
2. Erbbauzinsen, Leib und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Steuern	-1.247,29	0,00
4. Zinsen aus Kreditaufnahme	-37.434,43	0,00
5. Vergütung der Fondsverwaltung	-43.367,59	0,00
5.1 davon erfolgsabhängig	0,00	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	-857,02	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-1.684,21	0,00
8. Sonstige Aufwendungen	-7.504,93	0,00
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>242.896,99</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>242.896,99</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>242.896,99</b>	<b>0,00</b>
<b>VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des GJ</b>	<b>-160.225,08</b>	
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	2.405,96	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-162.631,04	
3. Währungskursveränderungen	0,00	
<b>IX. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>82.671,91</b>	
<b>X. Ausschüttungsfähiges Erg. inkl. Vortrag aus Vorjahr</b>	<b>147.115,29</b>	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	242.896,99	
2. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ergebnisausgleich)	241.266,14	
3. Zwischenausschüttung	-96.088,20	
4. Endausschüttung für das Vorjahr	-240.959,64	
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>1,00</b>	

GESAMT	01.04.2025 - 30.09.2025	Davon FW
	in EUR	in EUR
<b>I. Erträge</b>	<b>2.181.258,23</b>	<b>0,00</b>
1. Erträge aus Immobilien	1.414.556,69	0,00
2. Erträge aus Immobiliengesellschaften	650.000,00	0,00
3. Erträge aus Finanzanlagen	0,00	0,00
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	0,00	0,00
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	63.038,51	0,00
6. Sonstige Erträge	53.663,03	0,00
<b>II. Aufwendungen</b>	<b>-664.637,66</b>	<b>0,00</b>
1. Bewirtschaftungskosten	-89.215,68	0,00
1.1 davon Betriebskosten	5.542,98	0,00
1.2 davon Instandhaltungskosten	-57.966,26	0,00
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung	-35.945,35	0,00
1.4 davon sonstige Kosten	-847,05	0,00
2. Erbbauzinsen, Leib und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Steuern	-7.800,00	0,00
4. Zinsen aus Kreditaufnahme	-233.902,84	0,00
5. Vergütung der Fondsverwaltung	-270.955,26	0,00
5.1 davon erfolgsabhängig	0,00	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	-5.355,00	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-10.526,63	0,00
8. Sonstige Aufwendungen	-46.882,25	0,00
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>1.516.620,57</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>1.516.620,57</b>	<b>0,00</b>
<b>VI. Ergebnisausgleich</b>	<b>4.338,77</b>	<b>0,00</b>
<b>VII. Realisiertes Ergebnis des GJ nach Ergebnisausgleich</b>	<b>1.520.959,34</b>	<b>0,00</b>
<b>VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des GJ</b>	<b>-1.000.073,37</b>	
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	15.000,00	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-1.015.073,37	
3. Währungskursveränderungen	0,00	
<b>IX. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>520.885,97</b>	
<b>X. Ausschüttungsfähiges Erg. inkl. Vortrag aus Vorjahr</b>	<b>943.336,06</b>	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.520.959,34	
2. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ergebnisausgleich)	1.526.910,20	
3. Zwischenausschüttung	-584.472,39	
4. Endausschüttung für das Vorjahr	-1.520.061,09	
5. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	
6. Wiederanlage	0,00	
7. Einbehalt von Überschüssen	0,00	

## 7. VERWENDUNGSRECHNUNG ZUM STICHTAG

Anteilklasse VB	30.09.2025	
	in EUR	in EUR je Anteil
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>1.286.125,78</b>	<b>1,65</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	8.063,43	0,01
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	1.278.062,35	1,64
3. Zuführungen aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>796.220,77</b>	<b>1,02</b>
1. Einbehalt gemäß §252 (3) KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	796.220,77	1,02
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>-489.905,01</b>	<b>-0,63</b>
<b>1. Zwischenausschüttung</b>	<b>-489.905,01</b>	<b>-0,63</b>
1.1 Barausschüttung	-489.905,01	-0,63
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	30.09.2025	
	in EUR	in EUR je Anteil
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>243.203,49</b>	<b>1,65</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	306,50	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	242.896,99	1,64
3. Zuführungen aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>147.115,29</b>	<b>1,00</b>
1. Einbehalt gemäß §252 (3) KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	147.115,29	1,00
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>-96.088,20</b>	<b>-0,65</b>
<b>1. Zwischenausschüttung</b>	<b>-96.088,20</b>	<b>-0,65</b>
1.1 Barausschüttung	-96.088,20	-0,65
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: 81,11

Umlaufende Anteile in Stück: 777.627

Anteilwert in EUR: 81,09

Umlaufende Anteile in Stück: 147.828

Die sonstigen Erträge der Anteilklasse VB in Höhe von 45.074,55 EUR beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen EUR 43.677,79.

Die sonstigen Erträge der Anteilklasse NB in Höhe von 8.588,48 EUR beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen EUR 8.322,21.

Die sonstigen Aufwendungen der Anteilklasse VB in Höhe von 39.377,32 EUR beinhalten im Wesentlichen Sachverständigenkosten in Höhe von 21.106,76 EUR.

Die sonstigen Aufwendungen der Anteilklasse NB in Höhe von 7.504,93 EUR beinhalten im Wesentlichen Sachverständigenkosten in Höhe von 4.026,04 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 aktuellen 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 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.

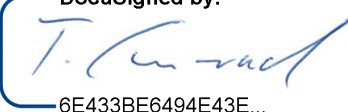
## LEVERAGE

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 3,0-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.

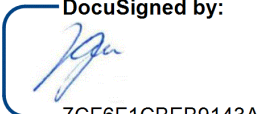
Leverage-Umfang nach	festgelegtes Höchstmaß in %	tatsächlich zum Betrachtungszeitpunkt in %	Maximum im Geschäftsjahr in %
Brutto - Methode	300,0	136,1	138,4
Commitment - Methode	300,0	148,3	150,8

Augsburg, den 28.11.2025

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

DocuSigned by:  
  
 6E433BE6494E43E...

Trond Conrad

DocuSigned by:  
  
 7CF6F1CBEB9143A...

Jan Wangermann

## GREMIEN

### KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Fuggerstraße 20  
86150 Augsburg

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

Jan Wangermann  
Trond Conrad  
Nathalie Winkelmann (bis 31.08.2025)  
Heiko Süß (ab 01.09.2025)  
Dominik Röhrich (bis 31.10.2025)  
Torsten Bergner (ab 01.11.2025)

### 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

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. 20  
86150 Augsburg

