

HALBJAHRESBERICHT 30. SEPTEMBER 2021

# 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
1. Kennzahlen im Überblick	5
2. Tätigkeitsbericht	6
3. Entwicklung des Fondsvermögens im Berichtszeitraum	25
4. Zu- und Abgänge von Immobilien und Beteiligungen	27
5. Vermögensaufstellung zum Stichtag	28
5.1 Vermögensübersicht (gem. KARBV)	28
5.2 Immobilienverzeichnis	30
5.3 Liquidität	32
5.4 Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	33
6. Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Berichtszeitraum	34
7. Verwendungsrechnung zum Stichtag	36
Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	37
Gremien	41

# ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

<b>AIF</b>	Alternativer Investment-Fonds
<b>AK NB</b>	Anteilklasse NB (nicht steuerbegünstigt)
<b>AK VB</b>	Anteilklasse VB (voll steuerbefreit)
<b>ANK</b>	Anschaffungsnebenkosten
<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. September 2021 informieren wir Sie über die ersten sechs Monate des neuen Publikumssondervermögens ImmoWert II – PATRIZIA. Der Fonds wurde zum 6. April 2021 aufgelegt und hat im Berichtszeitraum mit einem hochwertigen Büroobjekt in Brüssel bereits das erste Investment tätigen können, für zwei weitere Objekte wurden zwischenzeitlich die Kaufverträge unterzeichnet. Insofern konnten wir in den ersten Monaten unsere Akquisitionspläne trotz eines nicht nur wegen der anhaltenden Covid-19-Pandemie herausfordernden Marktumfelds erfolgreich umsetzen.

Das Büroobjekt in Brüssel wird über eine Grundstücksgesellschaft gehalten, deren Anteile für den Fonds am 4. Mai 2021 erworben wurden. Die Immobilie „M25“ liegt im renommierten Brüsseler Leopoldviertel, das auch als Europaviertel bekannt ist, da der Großteil der europäischen Institutionen dort angesiedelt ist, die Europäische Kommission und das Europäische Parlament sind in wenigen Gehminuten von der Immobilie erreichbar. Für alle Flächen im Objekt sind Mietverträge abgeschlossen, die letzten Mieter beziehen die Flächen per 1. Oktober 2021. Leerstand und teilweise noch bestehende mietfreie Zeiten werden vollständig durch den Verkäufer ausgeglichen, so dass das Objekt aus Fondssicht seit Erwerb wirtschaftlich voll vermietet ist.

Der Erwerb der Immobilie erfolgte rein mit Eigenkapital. Der ImmoWert II – PATRIZIA strebt eine Fremdfinanzierungsquote von 25% an. Um dies zu erreichen kann und wird der Fonds einzelne Objekte künftig mit einer höheren Quote finanzieren. Dabei kann der Fonds von günstigeren Finanzierungsbedingungen für bestimmte Investments profitieren.

Planmäßig wird der Fonds zum Jahresende eine Wohnimmobilie in München und ein weiteres Büroobjekt in Hannover erwerben. Diese sind ebenfalls entweder voll vermietet oder verfügen über ausreichend lange Mietgarantien der Verkäufer. Damit wird das Portfolio bereits nach wenigen Monaten auf drei Objekte anwachsen, die für die Anlegerinnen und Anleger schon eine grundlegende Diversifikation nach Standorten, Nutzungsarten und Mietverträgen bieten. PATRIZIA prüft fortlaufend weitere interessante Ankaufsoportunitäten, so dass wir davon überzeugt sind, den weiteren Portfolioaufbau auch in den kommenden Monaten kontinuierlich fortsetzen zu können.

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag rd. 23,9 Mio. € und beinhaltet Liquidität in Höhe von rd. 2,2 Mio. €, was einer Liquiditätsquote von rd. 9,1% entspricht. Perspektivisch ist geplant, die Liquiditätsquote bei unter 10 % zu halten, wobei es in der Aufbauphase durchaus zu temporären Überschreitungen dieser Zielmarke kommen kann.



# 1. KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Zum 30.09.2021

<b>STAMMDATEN</b>		
WKN		A2PSRB
ISIN		DE000A2PSRB6
Fondsaufgabe		06.04.2021

<b>ANTEILE JE ANTEILKLASSE</b>	AK VB	AK NB
Ausgabepreis in EUR	102,51	102,51
Rücknahmepreis in EUR	100,01	100,01
Umlaufende Anteile	180.729	58.624

<b>KENNZAHLEN ZUM STICHTAG</b>		
Nettofondsvermögen in EUR		23.938.299
Immobilienvermögen in EUR		22.887.500
davon direkt gehalten in EUR		0
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten in EUR		22.887.500
Anzahl Fondsobjekte		1
davon direkt gehalten		0
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten		1
Vermietungsquote <sup>1</sup> in %		100,00
Fremdkapitalquote <sup>2</sup> %		0,00

<b>VERÄNDERUNGEN IM BERICHTSZEITRAUM</b>		
Anzahl Ankäufe		1
Anzahl Verkäufe		0

<b>BVI-RENDITEN UND TER JE ANTEILSKLASSE</b>	AK VB	AK NB
BVI Rendite - Geschäftsjahr in %	0,01	0,01
BVI Rendite - seit Auflage des Fonds in %	0,01	0,01
BVI Rendite - durchschnittlich per anno in %	0,02	0,02
Gesamtkostenquote <sup>3</sup> in %	1,04	1,04

<sup>1</sup> Berechnung auf Basis der Nettosollmiete

<sup>2</sup> Immobilien-Kredite im Verhältnis zur Summe der aktivierten Immobilienwerte

<sup>3</sup> TER nach BVI inkl. Performance Fees in % des FV

## 2. TÄTIGKEITSBERICHT

### FONDSSTANDORTE DES PATRIZIA IMMOWERT II IM ÜBERBLICK

#### STANDORTE IMMOWERT II

- Büro
- Wohnen



<sup>1</sup> Geplanter Übergang zum 31.12.2021

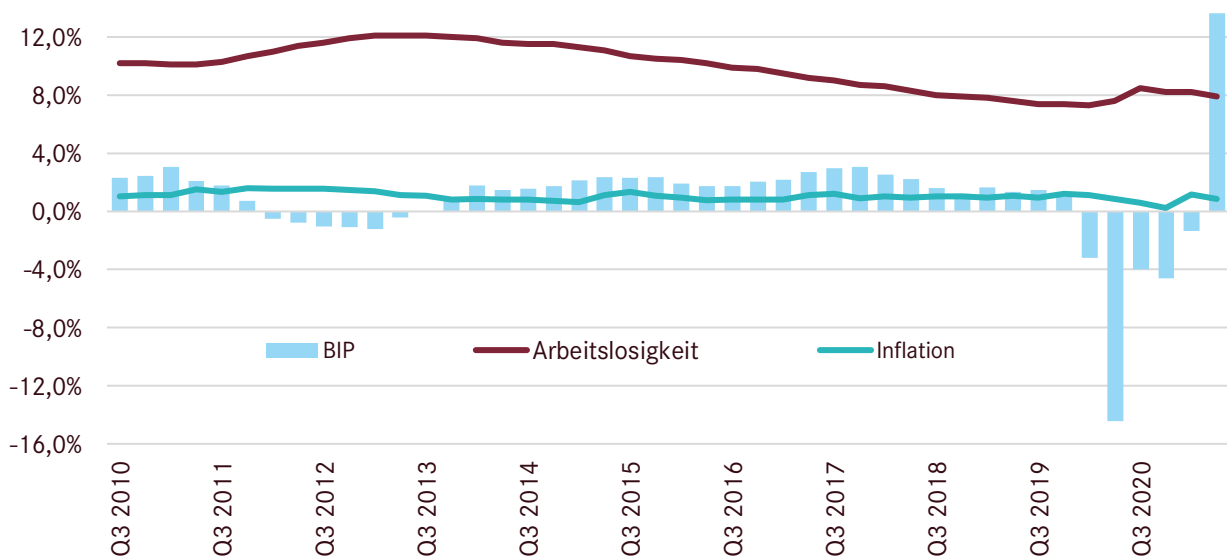
<sup>2</sup> Geplanter Übergang zum 01.01.2022

## MAKROÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

In der europäischen Wirtschaft zeichnete sich im zweiten Quartal 2021 eine solide Erholung ab. Im April machten die Lockdowns noch vielen Branchen zu schaffen, was sich schlagartig mit rapide sinkenden Infektionszahlen im Mai änderte. Vielerorts wurden die allgemeinen Lockerungen und die Öffnungen der Ladengeschäfte von den Verbrauchern dankbar angenommen. Im Dienstleistungssektor und im Einzelhandel konnten deutliche Umsatzsteigerungen beobachtet werden. Auch Hotels und die Gastronomie zeigten eine positive Entwicklung, was der gesamten europäischen Wirtschaft zugutekam. Das Wirtschaftswachstum wurde allerdings durch Lieferengpässe begrenzt. Besonders in der Autoindustrie kam es zu Produktionsverzögerungen, da es an Nachschub von Computerchips mangelte.

Im zweiten Quartal 2021 stieg die Wirtschaftsleistung in Europa im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 13,7%. Die Inflation im europäischen Raum blieb stabil und lag bei 0,9%. Die aktuell wieder steigenden Infektionszahlen trüben die Aussichten der europäischen Wirtschaft, insbesondere des Dienstleistungssektors, allerdings wieder ein. Gleiches gilt für die seit Q3 wieder deutlich steigende Inflation, bei der sich allerdings erhebliche regionale Differenzen zeigen. Auch wenn das Wirtschaftswachstum dadurch an Schwung einbüßen dürfte, sind die Voraussetzungen für weiteres Wirtschaftswachstum gut.

Abbildung 1: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Europa

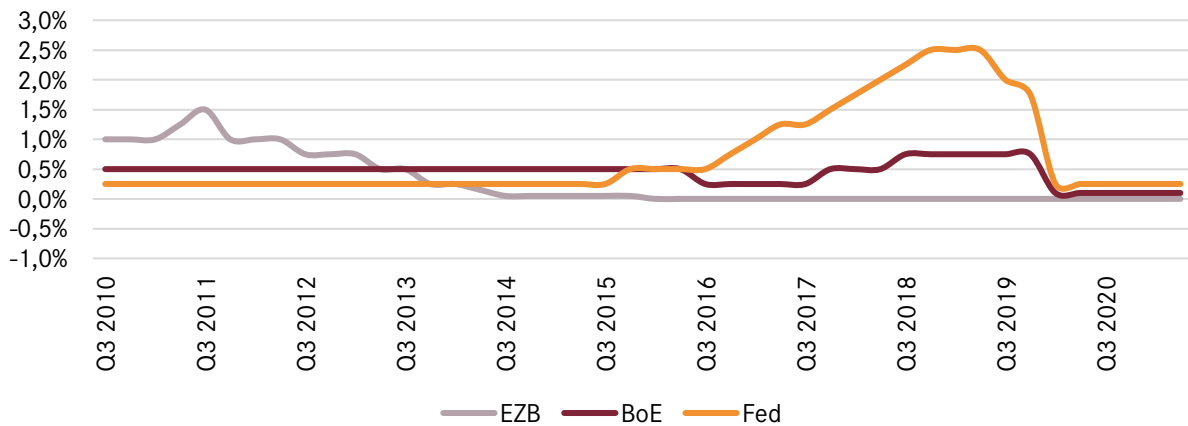


Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

Auch der europäische Arbeitsmarkt erholt sich mit der sich verbessernden wirtschaftlichen Situation und immer mehr Beschäftigte kehren von der Kurzarbeit zurück in die Vollzeit. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank im Vergleich zum Vorquartal geringfügig auf 7,9% und liegt im Jahresvergleich nur um 0,3 Prozentpunkte über dem Wert des zweiten Quartals 2020.

Aufgrund der anhaltenden Unsicherheiten durch die Pandemie setzte die EZB ihre Niedrigzinspolitik 2021 weiter fort. Für den weiteren Jahresverlauf 2021 ist mit anhaltend niedrigen Leitzinsen zu rechnen, auch wenn die steigenden Inflationsraten für zunehmende Diskussionen sorgen.

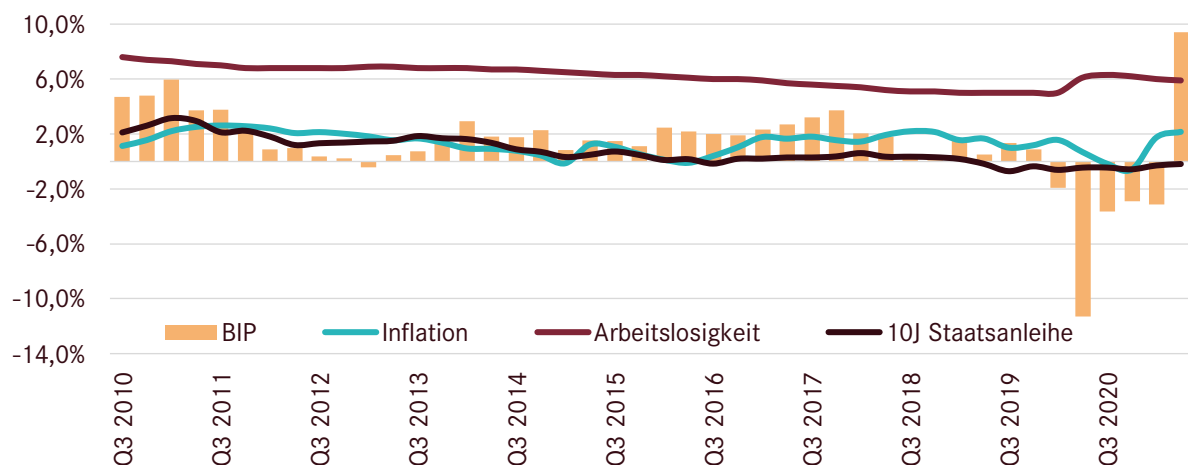
Abbildung 2: Zentralbankzinsen



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

Ein Blick auf die Investitionsländer des Fonds zeigt, dass sich hinter dem europäischen Durchschnitt ein differenziertes Bild der wirtschaftlichen Entwicklung zeigt. In der deutschen Wirtschaft zeichnete sich im zweiten Quartal 2021 eine deutliche Erholung ab. Das Wirtschaftswachstum in Deutschland lag im zweiten Quartal 2021 bei 9,4% und damit unter dem europäischen Durchschnitt. Die Inflation stieg im Vergleich zum Vorquartal leicht an und lag bei 2,2%, damit liegt der Wert um 1,3 Prozentpunkte über dem europäischen Durchschnitt. Wie sich das Wirtschaftswachstum im zweiten Halbjahr 2021 entwickelt, entscheidet auch der weitere Impffortschritt und die zukünftigen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie. Die Arbeitsmarktlage in Deutschland ist, in Folge staatlicher Unterstützung, unverändert stabil. Im zweiten Quartal 2021 sank die Arbeitslosenquote um 0,1 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorquartal auf 5,9%, damit liegen die Beschäftigungszahlen deutlich über dem europäischen Durchschnitt. Auch wenn eine weitere Corona-Welle erwartet wird, dürfte der Arbeitsmarkt in Deutschland weiterhin stabil bleiben.

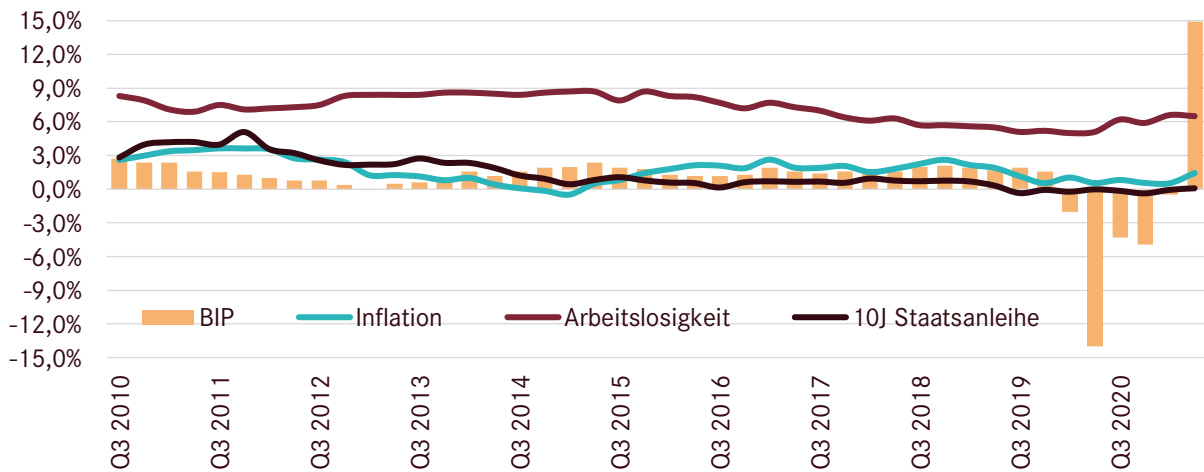
Abbildung 3: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Deutschland



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

Auch in Belgien zeigte sich im zweiten Quartal 2021 eine deutliche Erholung der Wirtschaft. Das Wirtschaftswachstum lag bei 14,9% und übersteigt den europäischen Durchschnitt um 1,3 Prozentpunkte. Die Inflation stieg im zweiten Quartal 2021 erstmals über die 1-Prozent-Marke und lag bei 1,4%. Der Arbeitsmarkt in Belgien zeigte sich im Jahresverlauf 2021 stabil und die Arbeitslosenquote lag im zweiten Quartal bei 6,5%. Die weitere Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes in Belgien, hängen jedoch in erheblichem Maße von der Entwicklung der Pandemie und den Impffortschritten in Belgien ab.

Abbildung 4: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Belgien



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

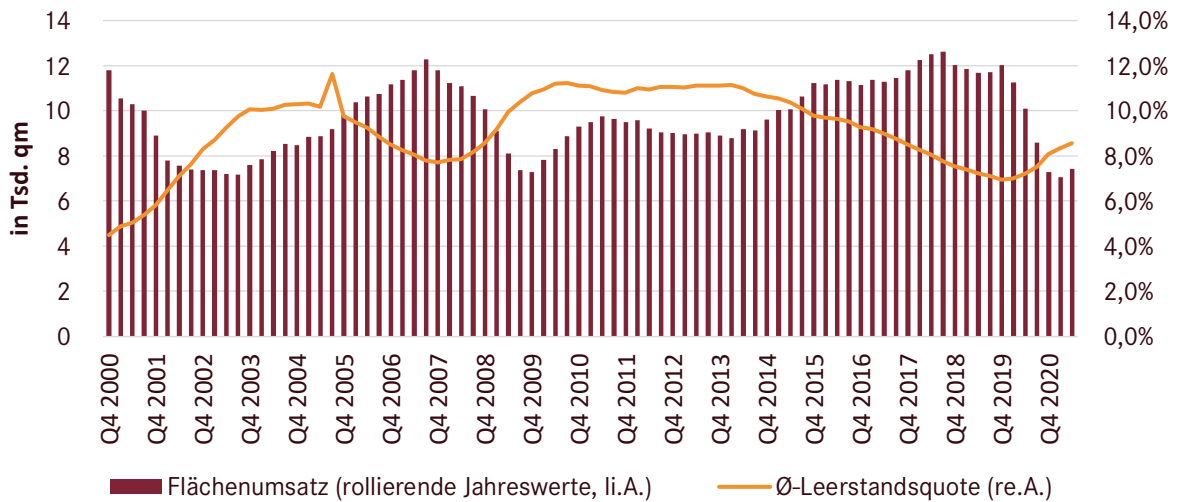
## BÜROMARKT

### LAGE IN EUROPA

Die Fundamentaldaten für Bürobeschäftigung zeigten sich in Europa, vor der durch die Corona-Krise ausgelösten Rezession, mit geringen Leerstandsquoten, moderaten Flächenneuzugängen und einer zunehmenden Konzentration der wirtschaftlichen Aktivität in den großen Städten, sehr robust. Im Verlauf des Jahres 2020 zeigte sich jedoch immer deutlicher, dass die Auswirkungen dieser Krise strukturelle Veränderungen beschleunigen und mittelfristig für Gegenwind bei der Flächennachfrage sorgen dürften und zum anderen zu einer stärkeren Polarisierung innerhalb der einzelnen Märkte führen, wobei es große Unterschiede zwischen den einzelnen Märkten gibt. So wurden im Jahresverlauf ein Rückgang der Flächenumsätze und steigende Leerstände registriert. Immer mehr Beschäftigte arbeiten von zu Hause und Faktoren wie Gesundheit und Wohlbefinden, technische Ausstattung und Flexibilität bestimmen zunehmend die Nachfrageprofile bei der Suche nach Büroflächen. Somit erfreuen sich moderne, flexible Flächen weiterhin großer Nachfrage, während ältere Flächen, die nicht den „neuen“ Anforderungen entsprechen, zunehmend leer stehen. Die nordeuropäischen Städte, die von der wirtschaftlichen Krise weniger betroffen sind, und eine stabile Nachfrage aufweisen, erweisen sich bisher als widerstandsfähiger als die südeuropäischen Märkte wie beispielsweise Italien.

Die Leerstandsquote stieg im Jahresverlauf pandemiebedingt an und lag im zweiten Quartal 2021 bei 8,6%, obwohl der Flächenumsatz im ersten Halbjahr 2021 um 4,3% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum zulegen konnte.

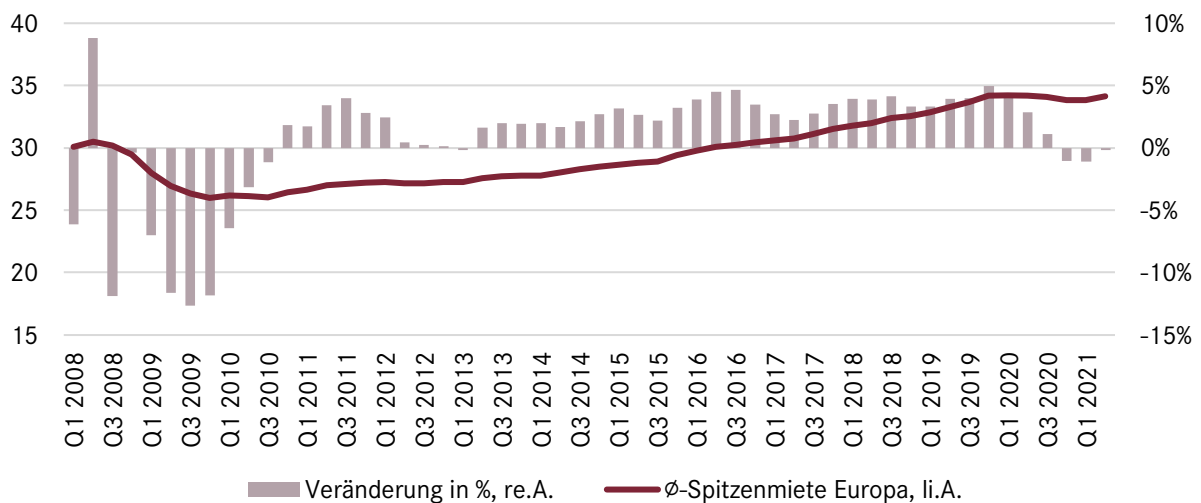
Abbildung 5: Büroflächenumsatz und Leerstandsquote Europa



Quelle: PATRIZIA, PMA

Die Corona-Pandemie machte sich bisher, wegen der auf Qualität fokussierten Nachfrage, nur an einigen der europäischen Büromärkte in sinkenden Spitzenmieten bemerkbar. Gleichzeitig blieb die durchschnittliche europäische Spitzenrendite im Jahresverlauf 2020 stabil und stieg im ersten Halbjahr 2021 leicht auf 3,7%. Das Mietwachstum kam in diesem Zeitraum in den meisten europäischen Märkten zum Stillstand. An einigen Märkten, wie z.B. in UK und Spanien, konnte ein Rückgang der Mietpreise beobachtet werden.

Abbildung 6: Durchschnittliche Büro-Spitzenmiete in Europa



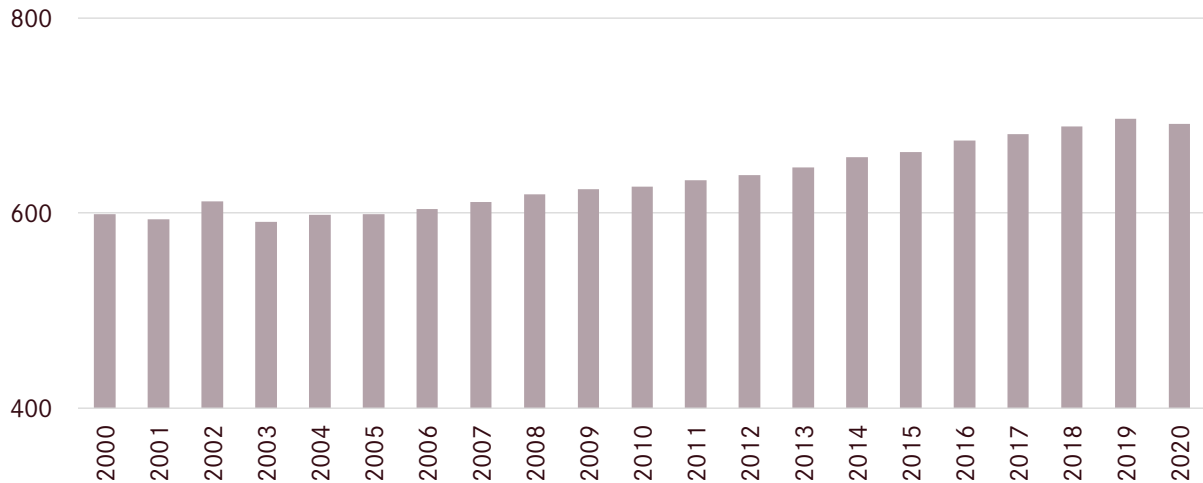
Quelle: PATRIZIA, PMA

## DIE SITUATION IN DEN INVESTMENTSTANDORTEN

Der Büromarkt Hannover ist der größte Büromarkt in Deutschland hinter den Top-7-Märkten. Wie auch an den Top-7-Standorten, zeigte die Corona-Krise auch am Hannoveraner Büromarkt ihre

Spuren. Der Flächenumsatz lag im ersten Halbjahr 2021 bei rund 55.000 qm und damit nur etwa bei der Hälfte des Flächenumsatzes des Vorjahreszeitraums. Die Leerstandsquote in Hannover erreichte im ersten Halbjahr 2021 die 4-Prozent-Marke, was eine Steigerung von 0,7 Prozentpunkten im Vergleich zum Jahresanfang darstellt. Die Anzahl der Beschäftigten ist jedoch, trotz Corona, seit Jahren stabil.

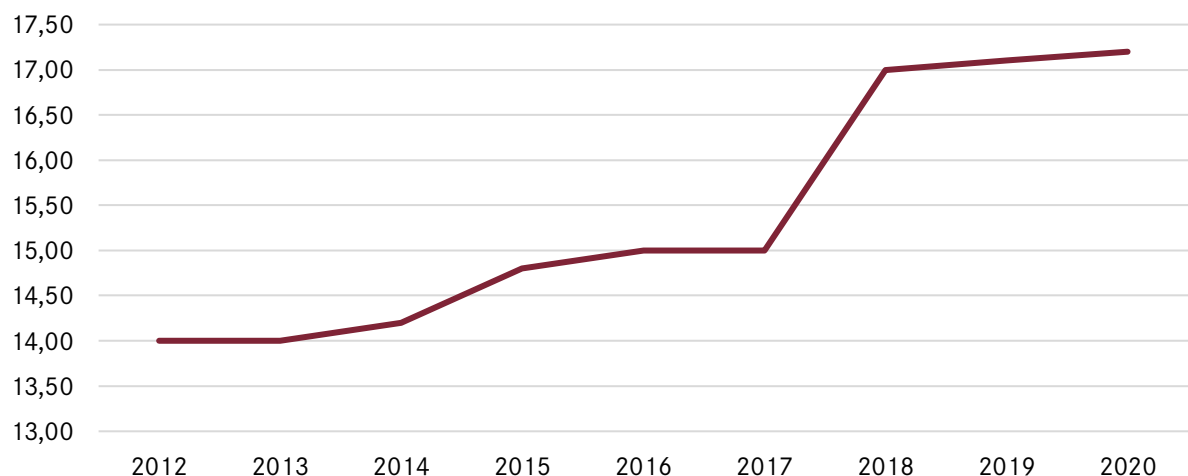
Abbildung 7: Beschäftigtenentwicklung Hannover, in Tsd.



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Auch am Investmentstandort Hannover wirkte sich die Pandemie kaum auf die Spitzenmieten für Büroimmobilien aus. Die Spitzenmieten in Hannover liegen seit 2018 stabil bei rund 17,00 €/qm/Monat. Wegen der stabilen Beschäftigtenzahlen ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung auch im Jahr 2021 fortsetzen wird.

Abbildung 8: Spitzenmiete Hannover, €/qm/Monat



Quelle: PATRIZIA, DZ Hyp

Die sich erholende belgische Wirtschaft zeigt sich auch auf dem Büovermietungsmarkt Brüssel. Der Büroflächenumsatz stieg im ersten Halbjahr 2021 um 32,1% gegenüber dem ersten Halbjahr 2020 an.

Die Leerstandsquote stieg im 2. Quartal 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum moderat um 0,2 Prozentpunkte auf 7,8% aber auch in Brüssel blieben die Beschäftigtenzahlen während der Pandemie stabil.

Abbildung 9: Flächenumsatz Brüssel in Tsd. qm, rollierend und Leerstandsquote

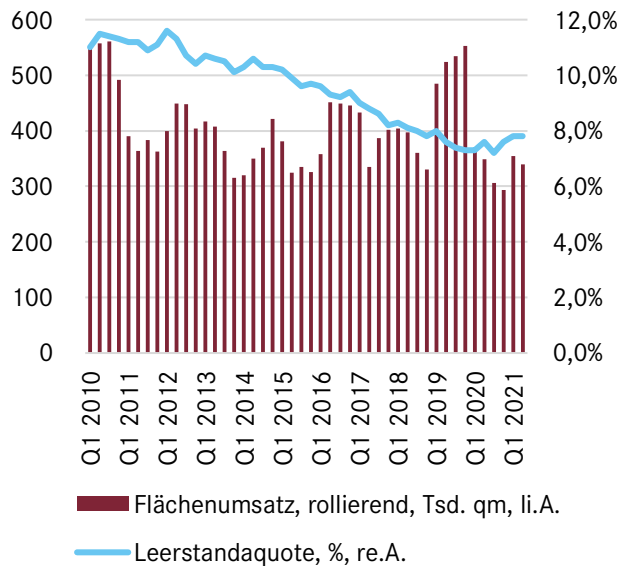
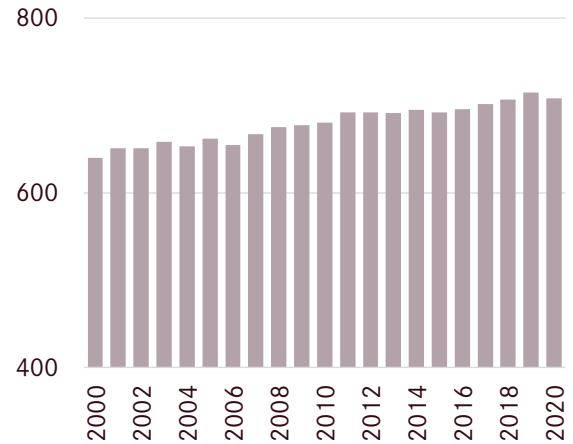


Abbildung 10: Beschäftigtenentwicklung Brüssel, in Tsd.

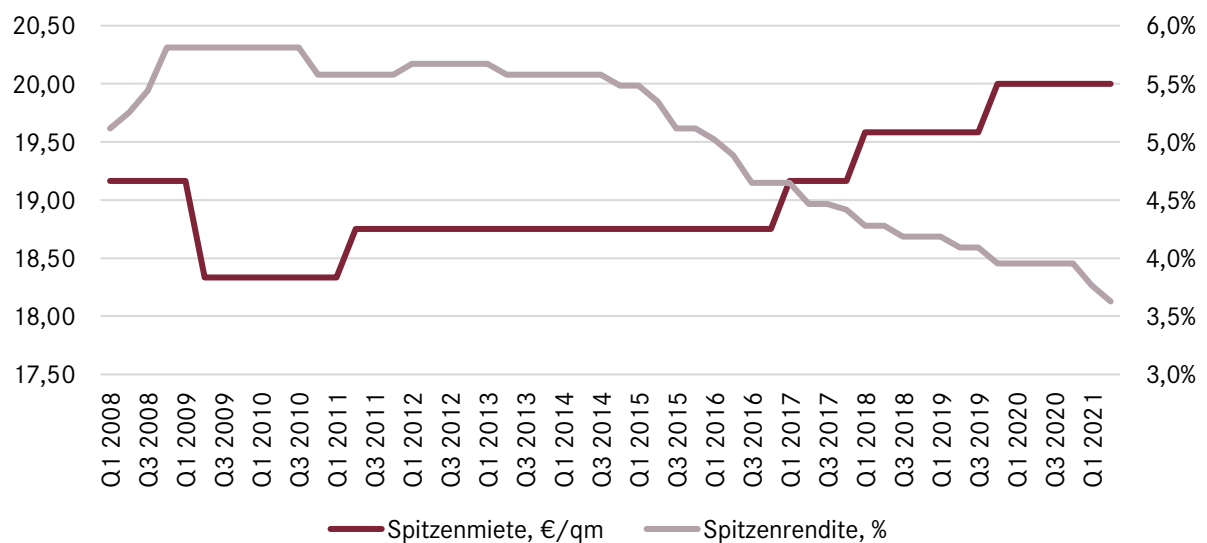


Quelle: PATRIZIA, PMA

Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Wie an den deutschen Investmentstandorten zeigt die Pandemie auch in Brüssel nur geringe Auswirkungen auf die Mietpreise. Die Spitzenmieten für Büroimmobilien liegen seit Beginn der Coronakrise auf einem stabilen Niveau von 20 €/qm/Monat und auch die Spitzenrenditen blieben 2020 stabil. Seit Jahresbeginn 2021 konnte allerdings ein Rückgang der Spitzenrenditen von 33 Basispunkten auf 3,6% beobachtet werden.

Abbildung 11: Spitzenmiete und -Rendite Brüssel



Quelle: PATRIZIA, PMA

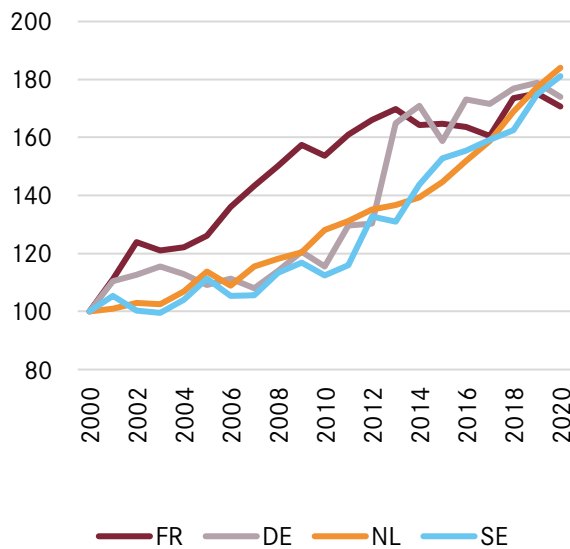
## WOHNIMMOBILIENMARKT

### LAGE IN EUROPA

Der europäische Wohnimmobiliensektor zeigt sich im Vergleich zu anderen Nutzungsarten gegenüber den Auswirkungen der Corona-Pandemie stabil. Die wachsende Bevölkerung in den Städten, aufgrund zunehmender Urbanisierung, und die relativ geringe Bautätigkeit in diesen Regionen führt zu einem deutlichen Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Beide Faktoren sind, trotz Pandemie, nach wie vor die Haupttreiber der Wohnimmobilienmärkte in Europa. Ein daraus entstehender stärkerer institutioneller Fokus auf Wohnimmobilien, bei der Suche nach stabilen Investitionsmöglichkeiten, erhöht daher den Wettbewerb um attraktive Investmentobjekte. Dennoch werden Investments in Wohnimmobilien weiterhin eine attraktive Anlagealternative bleiben, zumal die Rendite von Staatsanleihen, auch Corona-bedingt, so schnell nicht ansteigen dürfte.

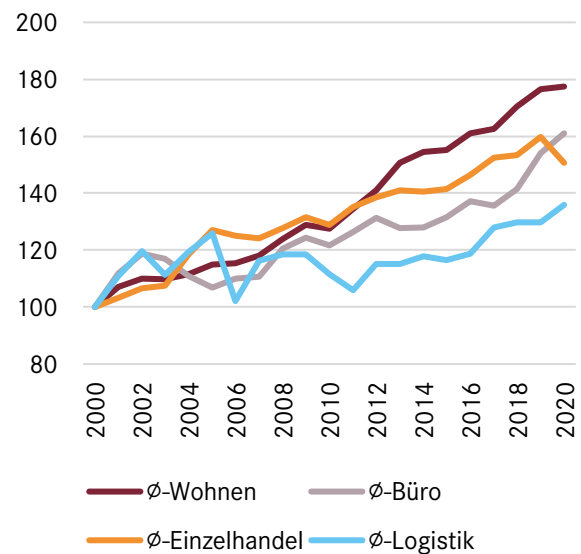
Wohnimmobilien bieten auch im zweiten Corona Jahr Stabilität und ein attraktives Wachstum des laufenden Ertrags. Die Nettoerträge gewerblicher Immobilien sind, wegen Zahlungsrückständen und -ausfällen, von der Pandemie stärker betroffen, während Wohnungsmieter nur in besonderen Ausnahmefällen in Zahlungsrückstand geraten sind.

Abbildung 12: Wachstum des Nettoertrags von Wohnimmobilien (Index 2000 = 100)



Quelle: PATRIZIA, MSCI

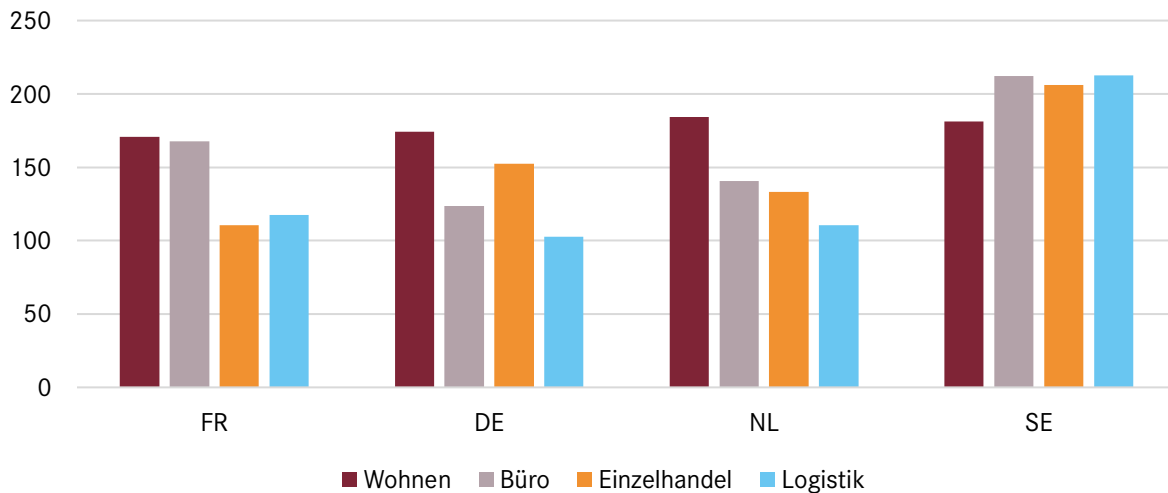
Abbildung 13: Vergleich der Entwicklung des Nettoertrages in Europa



Quelle: PATRIZIA, MSCI, \* Ø NOI/qm in Deutschland, Frankreich, Niederlande, Schweden

Da sich das Wachstum der Nettoerträge in den gewerblichen Sektoren (Büro, Einzelhandel oder Logistik) unbeständiger zeigt, sind Wohnimmobilien bei Investoren zur Diversifikation und insbesondere zur Stabilisierung des Portfolios beliebt. Gleichzeitig verbessern sie auch noch den laufenden Ertrag der Portfolios.

Abbildung 14: Indizierter Nettoertrag im Sektorenvergleich 2020 (Index 2000 = 100)



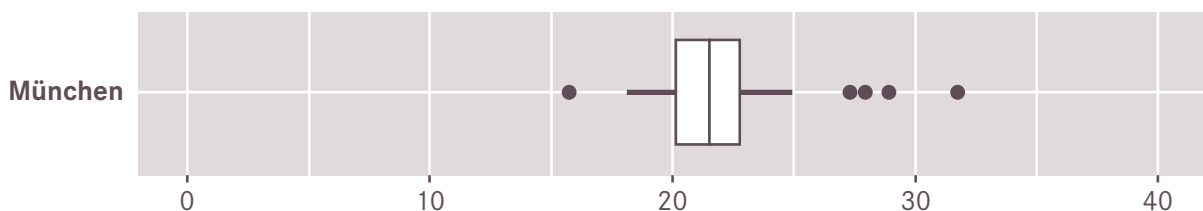
Quelle: PATRIZIA, MSCI, \* Ø NOI/qm in Deutschland, Frankreich, Niederlande, Schweden

### DIE SITUATION IN DEN INVESTMENTSTANDORTEN

Die Analyse der Angebotsmieten für Wohnimmobilien am Investmentstandort München erfolgt für die letzten vier Quartale (Q4 2020 bis Q3 2021) auf PLZ-Ebene, basierend auf einer großen Marktdatenbank. Der Fokus wird auf Neubauobjekte mit Baujahr ab 2017 gelegt. Die mittlere Angebotsmiete (Median) im Neubau im PLZ Gebiet 8 1243 liegt bei 21,61 €/qm/Monat.

Abbildung 15: Mietpreis in €/qm/Monat am Investmentstandort München (PLZ-Gebiet 8 1243)

NEUBAU (ab Baujahr 2017)

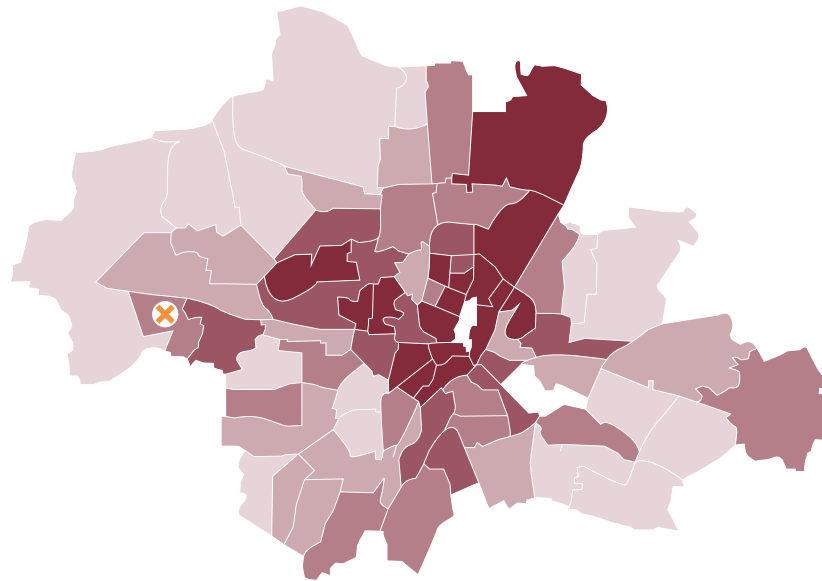


Quelle: PATRIZIA, VALUE Marktdaten

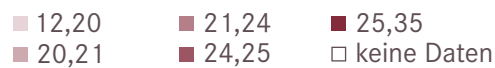
Anmerkung: Boxplots stellen die Verteilung der Daten durch 25 %-Quantil (linkes Ende der Box), 75 %-Quantil (rechtes Ende der Box) und Median (Linie im Inneren der Box) dar. Die Antennen links und rechts der Box visualisieren die Spannweite der Daten ohne Berücksichtigung extremer Werte, welche wiederum als separate Punkte dargestellt sind.

Der Objektstandort in Aubing im westlichsten Teil Münchens zählt noch zu den günstigeren Wohnlagen Münchens. Insgesamt erreichen die durchschnittlichen Angebotsmieten für Neubauten in München Werte von bis zu 35€/qm/Monat. Das gelbe Kreuz in Abbildung 16 zeigt den Standort des Objektes in München-Aubing.

**Abbildung 16:** Durchschnittliche Angebotsmiete im SK München nach PLZ  
(N = 3 145, Baujahr ab 2017)



Durch. Angebotsmiete in EUR/qm – NEUBAU



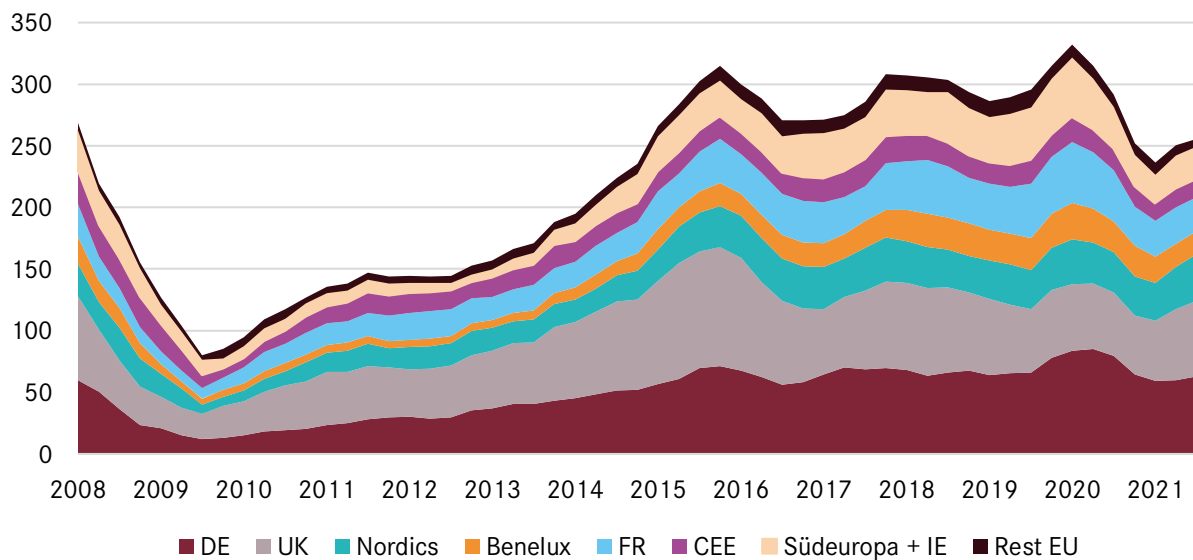
Quelle: PATRIZIA, VALUE Marktdaten, X = Objektstandort, Angebotsdaten von Q4 2020 – Q3 2021

## INVESTMENTMARKT

Auf dem europäischen Investmentmarkt zeigen sich die Auswirkungen der Corona-Krise mit einem massiven Rückgang des Investmentvolumens. Das Transaktionsvolumen über alle Nutzungsarten lag im dritten Quartal 2021 bei 255,9 Mrd. € (rollierender Jahreswert). Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum ist das ein Rückgang des Transaktionsvolumens von 12,3%. Es scheint jedoch, dass Investoren zunehmend ihr Vertrauen zurückgewinnen und bereit sind zu investieren, da das Transaktionsvolumen seit Anfang des Jahres langsam wieder zunimmt.

Das Transaktionsgeschehen zeigt sich in den einzelnen europäischen Regionen sehr unterschiedlich. Im Vergleich der rollierenden Jahreswerte des dritten Quartals 2021 mit dem dritten Quartal 2020 konnten lediglich das UK (+20,4%) und die Nordics (+15,2%) zulegen, während alle anderen Ländergruppen noch hinter den Volumina aus dem dritten Quartal 2020 zurückblieben. Im Einzelnen wurden in Deutschland ein Rückgang von -21,2%, in den Benelux-Staaten von -24,4%, in Frankreich von -33,5%, in den CEE-Ländern von -20,6%, in Südeuropa + Irland von -21,3% und im Rest Europas von -34,4% beobachtet.

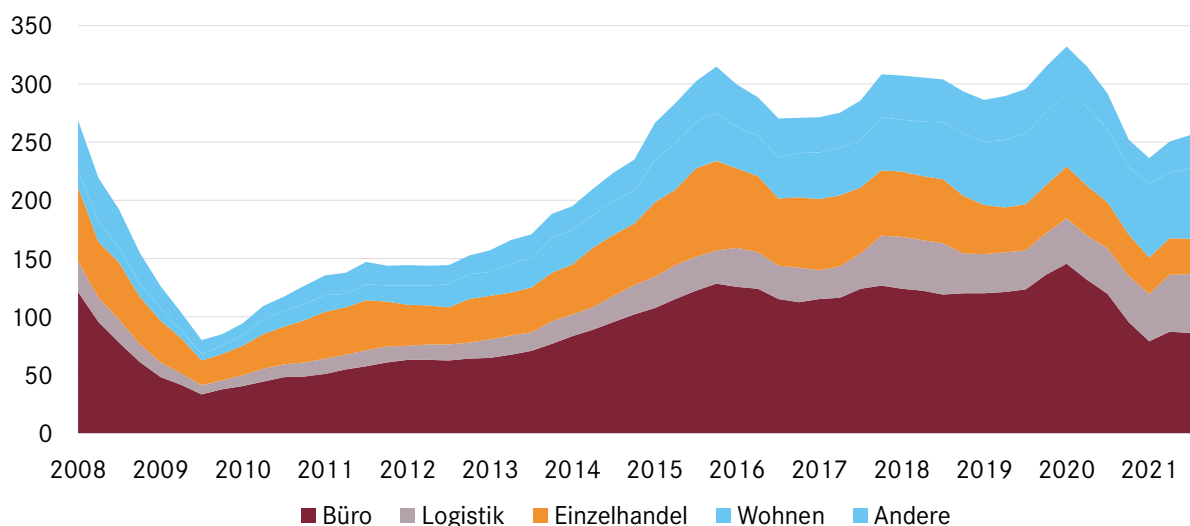
Abbildung 17: Transaktionsvolumen nach Regionen (Mrd. €)



Quelle: PATRIZIA, RCA

Alle Nutzungsarten waren vom Rückgang betroffen, allerdings mit unterschiedlicher Ausprägung. Die Segmente Logistik/Industrie und Wohnimmobilien erwiesen sich als widerstandsfähiger, als die anderen Anlageklassen. Der Logistikmarkt zeigte im dritten Quartal 2021 sogar einen Anstieg des Transaktionsvolumens von 31,4% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Auf dem europäischen Wohninvestmentmarkt blieb das Transaktionsvolumen mit einem Rückgang von 4,0% im Wesentlichen konstant. Der höchste Rückgang des Transaktionsvolumens wurde auf dem Büroinvestmentmarkt beobachtet mit 28,2%, gefolgt vom Einzelhandelsinvestmentmarkt mit -24,0%.

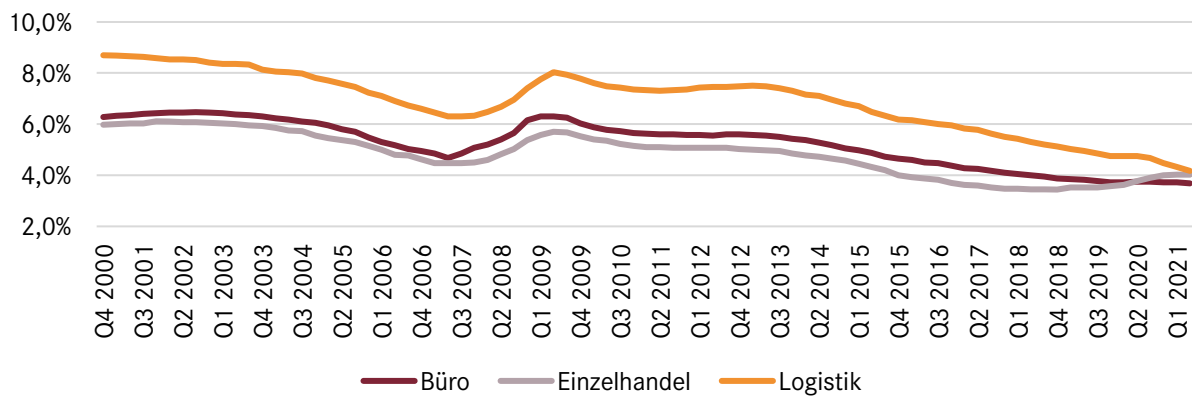
Abbildung 18: Transaktionsvolumen nach Nutzungsart (Mrd. €)



Quelle: PATRIZIA, RCA

Die Corona-Pandemie wirkt sich auf die Spitzenrenditen für Gewerbeimmobilien in unterschiedlicher Art und Weise aus. Die durchschnittliche Spitzenrendite für europäische Büroimmobilien setzte, nach einer kurzen Phase der Stagnation im Jahr 2020, im bisherigen Verlauf des Jahres 2021 ihren Rückgang fort. Allerdings mit geringerer Dynamik, und lag im zweiten Quartal 2021 bei knapp 3,7%. Bei der durchschnittlichen Spitzenrendite für Einzelhandelsimmobilien konnte bereits vor der Pandemie ein Anstieg beobachtet werden. Dieser wurde durch die Pandemie noch verstärkt und im zweiten Quartal 2021 lag die durchschnittliche Spitzenrendite für europäische Einzelhandelsimmobilien bei 4,0%. Logistikimmobilien erfreuen sich gerade in der Pandemie starker Beliebtheit, sodass sich die Renditekompression deutlich verstärkte, womit die durchschnittliche Spitzenrendite europäischer Logistikimmobilien im zweiten Quartal 2021 bei 4,2% lag.

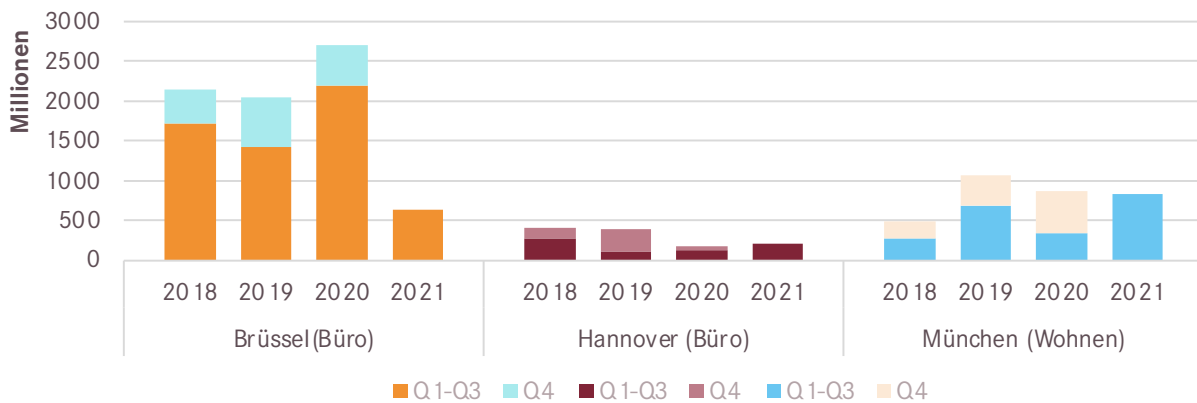
Abbildung 19: Gewerbliche Renditen Europa



Quelle: PATRIZIA, PMA

Bei der Betrachtung des Transaktionsmarktes im Büro- und Wohnbereich an den Investmentstandorten ist zu erkennen, dass sich das Transaktionsgeschehen in den letzten Jahren sehr unterschiedlich entwickelte. Vergleicht man das Transaktionsvolumen des dritten Quartals 2021 mit dem des Vorjahres, so lässt sich auf dem Büroinvestmentmarkt Brüssel ein Rückgang und in Hannover eine Steigerung des Investmentvolumens beobachten. Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien in München hat sich dagegen in den ersten drei Quartalen 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mehr als verdoppelt. Dort wurde die Marktdynamik durch eine Vielzahl an Projektentwicklungstransaktionen zu hohen Preisen geprägt, größere Portfolios wurden kaum gehandelt.

Abbildung 20: Transaktionsvolumina an den Investmentstandorten in Mio. €



Quelle: PATRIZIA, RCA

### ANLAGEZIELE UND FONDSSTRATEGIE

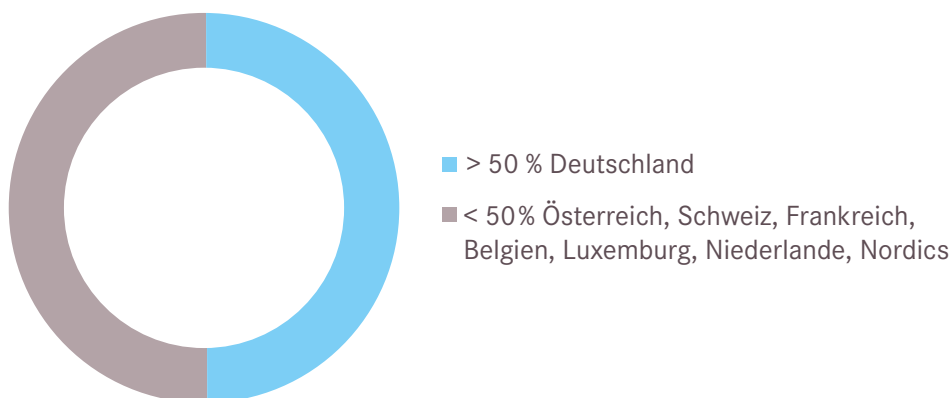
Investitionen in hochwertige europäische Wohn- und Büroimmobilien an fundamental attraktiven und zukunftssicheren Standorten sind ein Eckpfeiler in jedem institutionellen Anlageportfolio. Sie bilden eine gute Basis, um langfristig Werthaltigkeit zu sichern und an maßgeblichen Trends zu partizipieren:

- Fortschreitende Urbanisierung – immer mehr Menschen in Europa ziehen in regionale Ballungsräume;
- Struktureller Wandel – fortschreitende Ausdifferenzierung von neuen Wohn- und Arbeitsformen;
- Nachhaltigkeit – kontinuierlich steigende ökologische und soziokulturelle Anforderungen an Individuen, Unternehmen und die gebaute Umwelt.

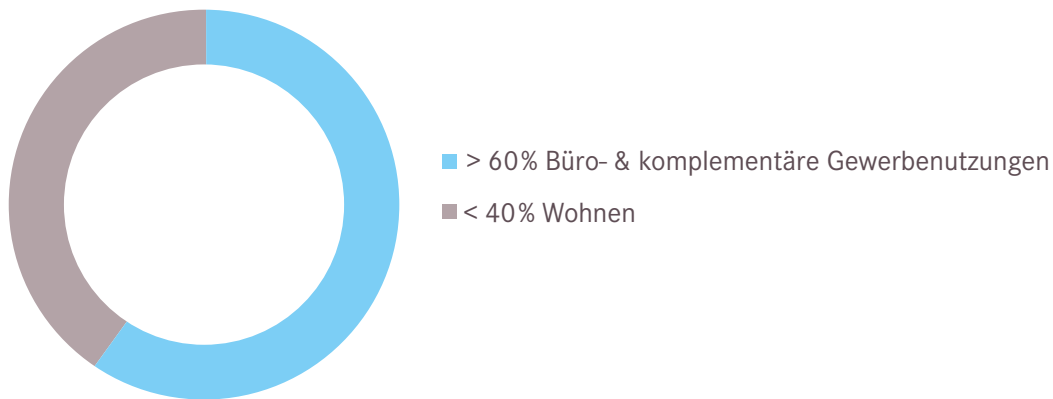
Die ethisch-nachhaltige Anlagestrategie des „ImmoWert II – PATRIZIA“ berücksichtigt diese Entwicklungen umfänglich und folgt darüber hinaus den Empfehlungen der Deutschen Bischofskonferenz an Kapitalanlagen.

Der Fonds wird überwiegend in Büroobjekte und Wohnobjekte in etablierten und langfristig nachgefragten Standorten mit starker Mieternachfrage investieren. Dabei liegt der Fokus auf deutschen Ballungszentren und den Metropolregionen in Frankreich, den skandinavischen Ländern sowie Belgien, den Niederlanden und Luxemburg.

### GEOGRAFISCHE ZIELALLOKATION



## SEKTORALE ZIELALLOKATION



Das Zielvolumen des Fonds liegt bei mindestens 300 Mio. € Nettofondsvermögen, bei einer angestrebten Fremdfinanzierungsquote von 25% entspricht dies einem Gesamtvolumen von 400 Mio. € und ca. 10 - 15 Objekten. Der überwiegende Teil wird dabei in Objekte mit stabilen, langfristig orientierten Business-Plänen investiert, die nachhaltige Erträge generieren. Perspektivisch kann der Fonds darüber hinaus selektiv Investitionsobjekte mit Wachstumschancen an ausgewählten Standorten erwerben.

## NACHHALTIGKEIT

Der Fonds verbindet ein dezidiertes Nachhaltigkeitskonzept mit christlich-ethischen Wertvorstellungen und erweitert den klassischen ESG-Ansatz um eine ethische Komponente. Fondsstrategie steht im Einklang mit den Empfehlungen und Inhalten der Orientierungshilfe "Ethisch-nachhaltig investieren" der Deutschen Bischofskonferenz (2., aktualisierte Auflage, 2021).

### Christlich-ethische Anlagephilosophie & Nachhaltigkeitsansatz

	Ethisch	Ökologisch	Sozial	Governance
Nachhaltigkeitsziele	Fondsstrategie steht im Einklang mit den Empfehlungen und Inhalten der Orientierungshilfe „Ethisch-nachhaltig investieren“ der Deutschen Bischofskonferenz (2., aktualisierte Auflage, 2021)	Fonds strebt CO <sub>2</sub> -Neutralität bis 2040 an  Förderung erneuerbarer Energien durch „grüne“ Stromkontrakte <sup>1</sup>  Initiativen zur Förderung der Ressourceneffizienz, Abfallvermeidung & Einsatz nachhaltiger Materialien  Reduktion von Schadstoffemissionen	Stärkung des Umwelterlebens  Förderung Green Leases  Optimierung der Funktionalität durch Einsatz von Smart Building Technologie  Aktive Zusammenarbeit mit Stakeholdern  Berücksichtigung von Angeboten für junge Familien oder Menschen mit geringem Einkommen	Fokus auf Datenerhebung rund um ESG  Transparente Berichterstattung im Fonds  Diskussion & Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie mit dem Anlageausschuss
Ankaufs- & Bewirtschaftungskriterien	Christlich-ethische Werte des Fonds sind Maßstab zum Ausschluss von Objekten mit Mietern mit umstrittenen Geschäftspraktiken <sup>2</sup>	Vorzugsweise Ankauf von Objekten mit Energieausweis der Klassen A oder B  Investment möglichst in Objekte der ZÜRS-Gruppen 1 & 2	Screening der Mieter im Sinne der UN Global Compact Initiative <sup>3</sup>	Durchführung einer ESG-Due Diligence anhand einer ESG Checkliste für jedes Objekt  Prüfung von Nachhaltigkeits-zertifizierung
	E	E	S	G

Exemplarische Darstellung. 1Bezogen auf Stromkontrakte in den vom Vermieter kontrollierten Bereichen. 2Unter Berücksichtigung einer umsatzabhängigen Toleranzgrenze von max. 5% des Jahresumsatzes. Hierzu gehören beispielsweise Mieter aus human-embryonaler Stammzellenforschung, Prostitution oder Glücksspiel. 3Screening gem. PATRIZIA Screening & Ethical Exclusion Policy im Sinne der UN Global Compact Initiative.

Bereits im Rahmen der Ankaufsprüfung werden die relevanten Aspekte dieses Aspekts berücksichtigt, z.B. in Bezug auf Energieausweise, Objektzertifizierungen und den Mieterbesatz. Hier müssen jeweils bestimmte Mindestanforderungen erfüllt werden. Darüber hinaus strebt der Fonds mit dem Ziel der Klimaneutralität bis 2040 und im Hinblick auf Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß, aber auch laufende

Kosten sowie Attraktivität für potenzielle Mieter und Käufer, die Umsetzung optimierender Maßnahmen im Bestand an. Dazu wird das Portfolio auch laufend überwacht und analysiert.

Das Objekt „M25“ in Brüssel erfüllt die Anforderungen des Fonds mit einem Energieausweis der Klasse B und einer bestehenden Zertifizierung von „sehr gut“ nach BREEAM-Standard. Das Wohngebäude in München erfüllt die Kategorie A für Endenergiebedarf und Primärenergiebedarf. Das Gebäude verfügt über eine Fernwärmeübergabestation und übertrifft die Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG). Bei dem Büroobjekt in Hannover handelt es sich um einen Neubau mit Fertigstellung Ende 2021. Das Gebäude erfüllt die Anforderungen für KfW-Effizienzhaus 70, außerdem ist eine Zertifizierung nach DGNB Gold-Standard angestrebt. Im Erdgeschoss sind rd. 580 m<sup>2</sup> zzgl. Außenflächen von rd. 660 m<sup>2</sup> langfristig an eine Kindertagesstätte vermietet, so dass das Objekt auch zur Erfüllung der sozialen Ziele des Fonds beiträgt.

**IMMOBILIENPORTFOLIO**

Zum Stichtag 30.09.2021 besteht das Immobilienportfolio des ImmoWert II – PATRIZIA aus einer Büroimmobilie in Brüssel, Rue Montoyer 25. Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt rd. 22,9 Mio. €. Damit verteilt sich die geographische und sektorale Allokation des Fonds zum Berichtszeitpunkt zu 100% auf Belgien bzw. auf Büroimmobilien.

Abbildung 21 - Sektorale Allokation

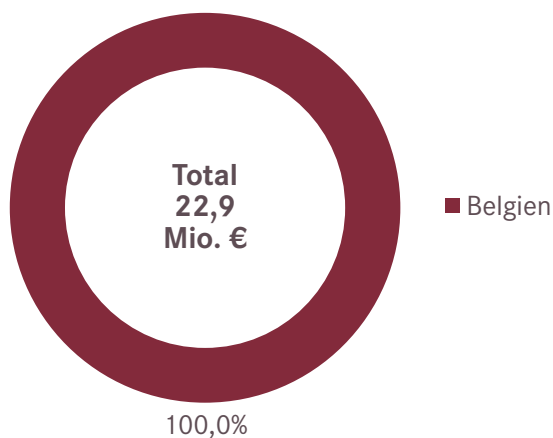
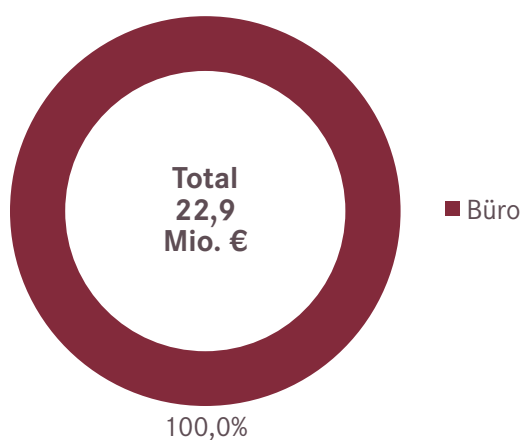
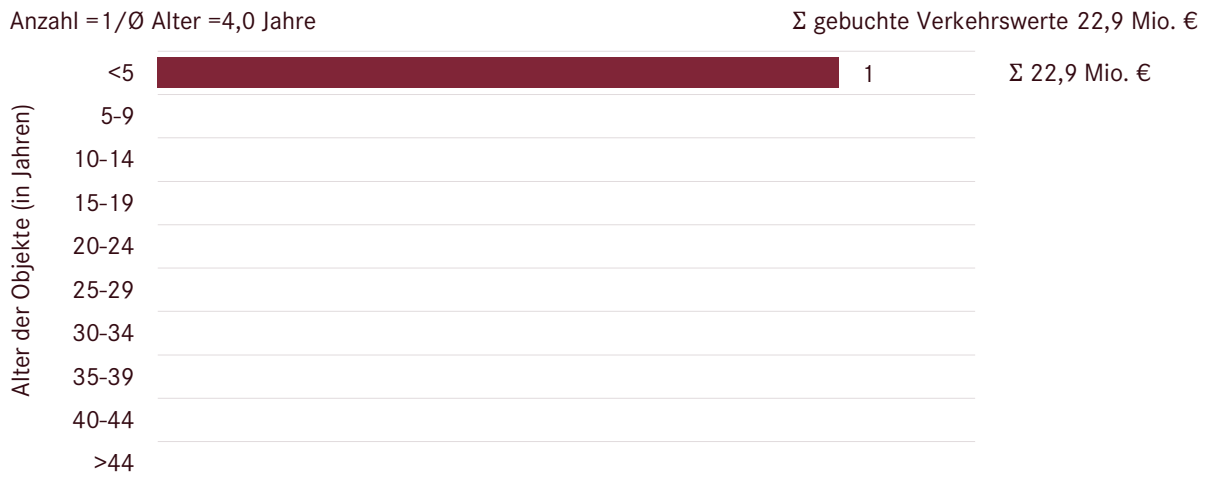


Abbildung 22 - Geographische Allokation



Die Liegenschaft Brüssel, Montoyer 25 wurde im Jahr 2017 errichtet. Damit beträgt das durchschnittliche Objektalter 4,0 Jahre.

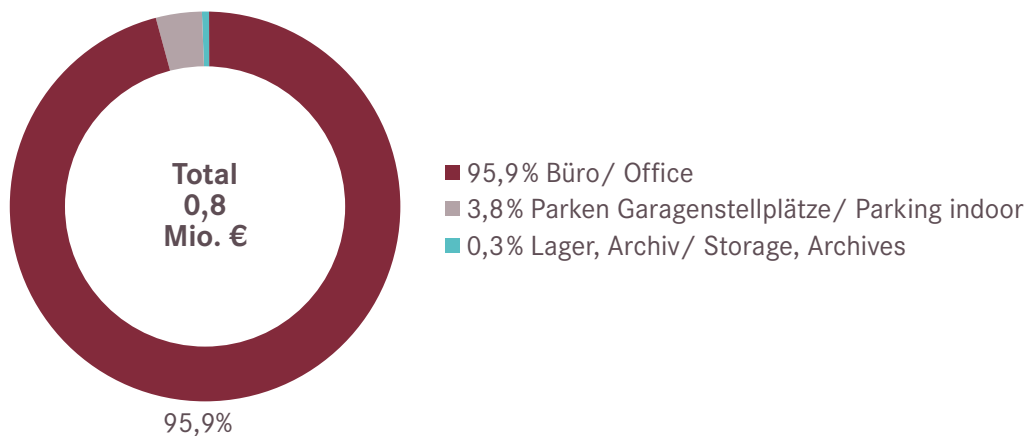
Abbildung 23 - Altersstruktur Objekte



**VERMIETUNGSSITUATION (VERMIETUNGSERFOLGE, RLZ, JAHRESMIETE NACH NUTZUNGSART)**

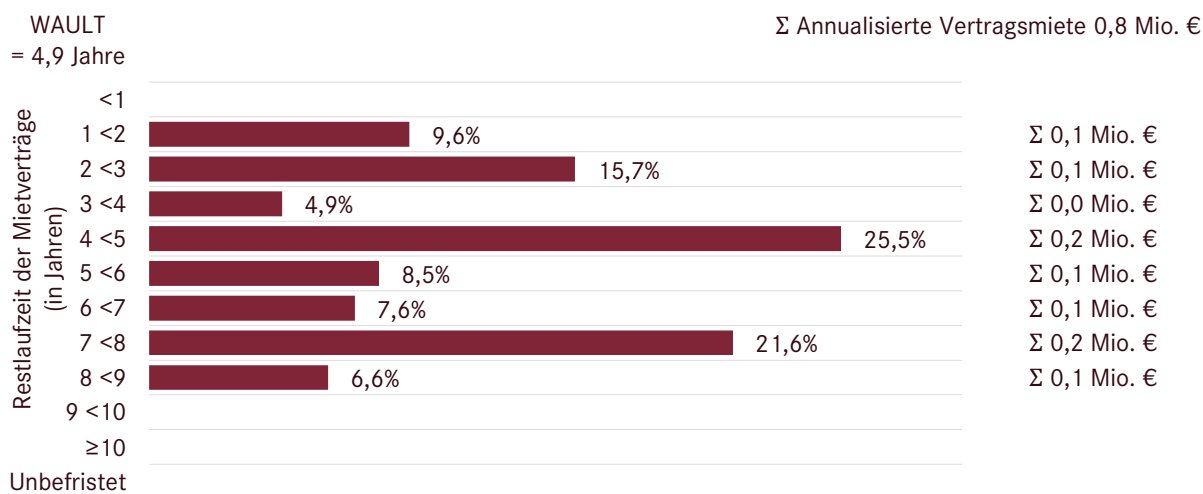
Die annualisierte Vertragsmiete beträgt zum Berichtsstichtag rd. 0,8 Mio. €. Die Mieterträge sind zu überwiegender Mehrheit mit rd. 95,9% auf Büroflächen zurückzuführen. Rd. 3,8% der Mieterträge sind der Nutzungsart Parken und weitere rd. 0,3% der Nutzungsart Lager/Archiv zuzuweisen.

Abbildung 24 - Sektorale Allokation (nach Mietertrag auf Ebene Mieteinheit)



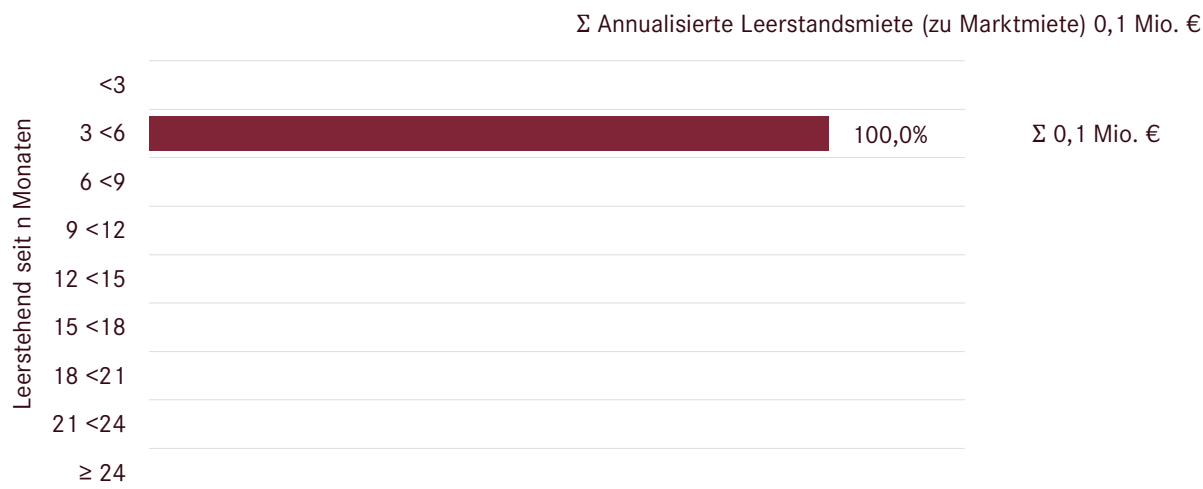
Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge auf Basis der annualisierten Vertragsmiete beträgt rd. 4,9 Jahre. Als nächstmögliches Vertragsende werden für die Darstellung mögliche Sonderkündigungsrechte berücksichtigt und ist somit eine „Worst-Case“-Betrachtung. Insgesamt rd. 25,3% der annualisierten Vertragsmiete sind innerhalb der nächsten drei Jahre kündbar. Dies ist auf drei langfristige Mietverhältnisse zurückzuführen, die allerdings über Sonderkündigungsrechte in den Jahren 2022 und 2024 verfügen. Bezogen auf die gesamte annualisierte Vertragsmiete haben rd. 44,3% der Mietverträge eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren.

Abbildung 25 - Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)



Zum Stichtag 30.09.2021 besteht in der Liegenschaft ein Leerstand von rd. 202 m<sup>2</sup> in einer Bürofläche und für einen Stellplatz mit einer Potentialmiete von rd. 0,1 Mio. €. Zum 01.10.2021 sind die Flächen an den Mieter Federation of European Securities Exchanges (FESE) übergegangen. Im Kaufvertrag für die Liegenschaft wurde eine Mietgarantie für die Monate des Leerstands und der mietfreien Zeiten vereinbart, sodass seit Übergang Besitz, Nutzen und Lasten eine hundertprozentige Ertragslage gesichert war.

Abbildung 26 - Details Leerstand



## IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Im ersten Halbjahr des ersten Fondsgeschäftsjahres ist die Büroimmobilie Brüssel, Montoyer 25 im Rahmen eines Share-Deals zum 04.05.2021 zu einem Kaufpreis von rd. 22,6 Mio. € in den Fonds übergegangen. Weiterhin wurde am 25.08.2021 der Ankauf der Wohnimmobilie München-Aubing, Mainaustraße 50 + 52 zu einem Kaufpreis von 16,0 Mio. € beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird voraussichtlich am 01.01.2022 stattfinden. Am 03.11.2021 wurde der Ankauf der Büroimmobilie Hannover, Anna-Zammert-Straße 9 zu einem Kaufpreis von 29,95 Mio. € beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist für den 31.12.2021 vorgesehen, kann sich aber in Abhängigkeit der finalen Abnahme der Mietflächen durch den zukünftigen Hauptmieter leicht verschieben.

## LIQUIDITÄT (NEGATIVZINSEN)

Zum 30.09.2021 beträgt die Summe der Liquiditätsanlagen im Sondervermögen rd. 2,2 Mio. €. Dies entspricht rd. 9,1% des Nettofondsvermögens. Die Liquiditätsanlagen werden zu 100% in EUR gehalten. Mit dem ersten Kapitalabruf zum 06.04.2021 wurden neben den Mitteln für die Finanzierung der Gesamtinvestitionskosten des Ankaufs der Liegenschaft Brüssel, Montoyer 25 zusätzliches Kapital für die Sicherstellung der erforderlichen Mindestliquiditätsquote im Fonds von 5,0% abgerufen.

## FINANZIERUNG

Zum Stichtag hat der Fonds keinerlei Fremdkapital aufgenommen, der Erwerb der Immobilie Brüssel, Montoyer 25 erfolgt rein durch Eigenkapital. Der Ankauf der Wohnimmobilie München-Aubing, Mainaustraße 50 + 52 soll hingegen mit 50% Fremdkapital finanziert werden, da sich für dieses Objekt im Vergleich deutlich günstigere Finanzierungsbedingungen erzielen ließen. Der Erwerb der Büroimmobilie Hannover, Anna-Zammert-Straße 9 erfolgt mit knapp 25% Fremdkapitaleinsatz. Der Fonds strebt bei Vollinvestition eine Fremdkapitalquote von 25% auf Gesamtportfolioebene an.

## WÄHRUNGS- UND ZINSSICHERUNG

Zum Berichtsstichtag hält das Sondervermögen keinerlei Vermögensgegenstände außerhalb der Länder der Eurozone oder in Fremdwährung, so dass kein Fremdwährungsrisiko besteht. Da der Fonds zum Stichtag keine Finanzierungen abgeschlossen hat, sind gleichfalls auch keine Zinssicherungsgeschäfte erforderlich.

## INFORMATIONEN ZU COVID-19

Aufgrund der sich seit Ende Februar 2020 stark verschärfenden Covid-19 Pandemie hat die PATRIZIA AG die bestehenden Business Continuity Pläne aktiviert und in diesem Zuge eine gruppenweite Taskforce ins Leben gerufen, die die Entwicklungen laufend überwacht, interne Maßnahmen verabschiedet und diese kommuniziert und umsetzt. Operationellen Risiken im Rahmen des Fondsmanagements wird dadurch zielgerichtet und ausgewogen begegnet.

Die durch die Pandemie erforderlichen Einschnitte in das öffentliche Leben und die Geschäftstätigkeit werden ebenso Effekte auf die Immobilienmärkte zur Folge haben. In diesem Zuge kann die zukünftige Entwicklung des Investmentvermögens von den Auswirkungen der Pandemie betroffen sein. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden fortlaufend analysiert, unterliegen aufgrund der rasanten Entwicklung jedoch einem hohen Grad an Unsicherheit.

Die Zusammenführung der mit der Pandemie verbundenen Risiken erfolgt systematisch im Risk Management der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Der situationsbedingt intensivierte Austausch zwischen den operativen und die Risiken steuernden Einheiten, insbesondere Fund Management, und dem Risk Management ist etabliert, um jederzeit bestmögliche Transparenz über die Risikolage und deren Entwicklung zu besitzen.

## FAZIT

Die ersten knapp sechs Monate des ImmoWert II – PATRIZIA standen im Lichte des Portfolioaufbaus, der mit dem Erwerb des Objektes Brüssel, Montoyer 25, bereits Anfang Mai einen erfolgreichen Auftakt genommen hat. Zwischenzeitlich konnten zwei weitere Objekte vertraglich gesichert werden, so dass der Fonds bereits nach 9 Monaten über ein nach Nutzungsarten und Standorten diversifiziertes Portfolio verfügt. Weitere Ankaufsoportunitäten befinden sich derzeit in der Prüfung, so dass trotz eines anhaltend hohen Wettbewerbs von einem kontinuierlichen und stetigem Portfolioaufbau in den kommenden Monaten ausgegangen werden kann.

Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen in das neu aufgelegte Fondsprodukt und freuen uns auf eine weiter erfolgreiche Zusammenarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsführung

  
Stefan Krauß

  
Sebastian Lohmer

  
Jan Wangermann

  
Nathalie Winkelmann

### 3. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS IM BERICHTSZEITRAUM

Anteilklasse VB	30.09.2021 in EUR
<b>I. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	<b>0,00</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenausschüttung	0,00
3. Mittelzu-/abfluss (netto)	18.072.900,00
3.1 Mittelzu-/abfluss (brutto)	18.072.900,00
3.2 korrigiert um Ertragsausgleich	0,00
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-22.084,01
4.1 davon bei Immobilien	0,00
4.2 davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-22.084,01
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	24.348,34
5.1 davon nicht realisierte Gewinne	80.650,79
5.2 davon nicht realisierte Verluste	0,00
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>18.075.164,34</b>

Anteilklasse NB	30.09.2021 in EUR
<b>I. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES</b>	<b>0,00</b>
1. Ausschüttung für das Vorjahr	0,00
2. Zwischenausschüttung	0,00
3. Mittelzu-/abfluss (netto)	5.862.400,00
3.1 Mittelzu-/abfluss (brutto)	5.862.400,00
3.2 korrigiert um Ertragsausgleich	0,00
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-7.163,50
4.1 davon bei Immobilien	0,00
4.2 davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-7.163,50
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	7.897,98
5.1 davon nicht realisierte Gewinne	26.161,12
5.2 davon nicht realisierte Verluste	0,00
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>5.863.134,47</b>

zu 3. Die netto Mittelzu- und -abflüsse ergeben sich aus den brutto Mittelzu- und -abflüssen, korrigiert um den darin enthaltenen Ertragsausgleich.

zu 3.1 Die brutto Mittelzu- und -abflüsse ergeben sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis, multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile.

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 und Währungskursveränderungen, einschließlich der zur Absicherung abgeschlossener Finanztermingeschäften, berücksichtigt.

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

### Immobilien

Art	Adresse	Nutzungsart	Übergang BNL
Kauf	BE, 1000 Brüssel, Rue Montoyer 25	Büro	04.05.2021

### Beteiligungsgesellschaften

Art	Firma & Rechtsform	Gesellschaftssitz	Anteil	Datum
Gründung	City Land SA	BE, 1000 Brüssel, Marnixlaan 23	100 %	01.01.2021

## 5. VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM STICHTAG

### 5.1 VERMÖGENSÜBERSICHT (GEM. KARBV)

Zusammengefasste Vermögensaufstellung AK VB

	30.09.2021 in EUR	Anteil am Fonds- vermögen
<b>A. Vermögensgegenstände</b>		
<b>I. Immobilien</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,0%
2. Geschäftsgrundstücke	0,00	0,0%
3. Gemischt genutzte Grundstücke	0,00	0,0%
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,0%
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,0%
6. Energieanlagen	0,00	0,0%
7. Infrastrukturanlagen	0,00	0,0%
8. Agraranlagen	0,00	0,0%
9. Außenanlagen	0,00	0,0%
10. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,0%
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>	<b>12.520.194,79</b>	<b>69,3%</b>
1. Mehrheitsbeteiligungen	12.520.194,79	69,3%
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,0%
<b>III. Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
1. Anteile an eigenen Sondervermögen	0,00	0,0%
2. Anteile an fremden Sondervermögen	0,00	0,0%
3. Anteile an Investment KG's	0,00	0,0%
4. Anteile an Investment AG's	0,00	0,0%
<b>IV. Liquiditätsanlagen</b>	<b>1.654.849,36</b>	<b>9,2%</b>
1. Bankguthaben	1.654.849,36	9,2%
2. Wertpapiere	0,00	0,0%
3. Investmentanteile	0,00	0,0%
4. Geldmarktinstrumente	0,00	0,0%
<b>V. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>4.583.253,71</b>	<b>25,4%</b>
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,0%
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	3.926.379,86	21,7%
3. Zinsansprüche	40.992,05	0,2%
4. Anschaffungsnebenkosten	515.301,11	2,9%
5. Andere	100.580,69	0,6%
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>18.758.297,86</b>	<b>103,8%</b>
<b>B Schulden</b>		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>	<b>673.151,46</b>	<b>3,7%</b>
1. Krediten	0,00	0,0%
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	282.744,00	1,6%
3. Grundstücksbewirtschaftung	328.126,31	1,8%
4. anderen Gründen	62.281,15	0,3%
<b>II. Rückstellungen</b>	<b>9.982,06</b>	<b>0,1%</b>
1. RSt für Instandsetzungskosten	0,00	0,0%
2. RSt für Steuern	0,00	0,0%
3. Sonstige Rückstellungen	9.982,06	0,1%
<b>Summe Schulden</b>	<b>683.133,52</b>	<b>3,8%</b>
<b>C Fondsvermögen</b>	<b>18.075.164,34</b>	<b>100,0%</b>
Umlaufende Anteile (in Stück)	180.729	
Anteilwert	100,01	

	30.09.2021 in EUR	Anteil am Fonds- vermögen
Nachrichtlich: Externe Darlehen in Immobilien-Gesellschaften	0,00	

### Zusammengefasste Vermögensaufstellung AK NB

	30.09.2021 in EUR	Anteil am Fonds- vermögen
<b>A. Vermögensgegenstände</b>		
<b>I. Immobilien</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
1. Mietwohngrundstücke	0,00	0,0%
2. Geschäftsgrundstücke	0,00	0,0%
3. Gemischt genutzte Grundstücke	0,00	0,0%
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,0%
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,0%
6. Energieanlagen	0,00	0,0%
7. Infrastrukturanlagen	0,00	0,0%
8. Agraranlagen	0,00	0,0%
9. Außenanlagen	0,00	0,0%
10. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,0%
<b>II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften</b>	<b>4.061.240,30</b>	<b>69,3%</b>
1. Mehrheitsbeteiligungen	4.061.240,30	69,3%
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,0%
<b>III. Finanzanlagen</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0%</b>
1. Anteile an eigenen Sondervermögen	0,00	0,0%
2. Anteile an fremden Sondervermögen	0,00	0,0%
3. Anteile an Investment KG's	0,00	0,0%
4. Anteile an Investment AG's	0,00	0,0%
<b>IV. Liquiditätsanlagen</b>	<b>536.792,04</b>	<b>9,2%</b>
1. Bankguthaben	536.792,04	9,2%
2. Wertpapiere	0,00	0,0%
3. Investmentanteile	0,00	0,0%
4. Geldmarktinstrumente	0,00	0,0%
<b>V. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>1.486.693,72</b>	<b>25,4%</b>
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,0%
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	1.273.620,14	21,7%
3. Zinsansprüche	13.296,81	0,2%
4. Anschaffungsnebenkosten	167.150,89	2,9%
5. Andere	32.625,88	0,6%
<b>Summe Vermögensgegenstände</b>	<b>6.084.726,06</b>	<b>102,8%</b>
<b>B Schulden</b>		
<b>I. Verbindlichkeiten aus</b>	<b>218.353,65</b>	<b>3,7%</b>
1. Krediten	0,00	0,0%
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	91.715,13	1,6%
3. Grundstücksbewirtschaftung	106.436,03	1,8%
4. anderen Gründen	20.202,49	0,3%
<b>II. Rückstellungen</b>	<b>3.237,94</b>	<b>0,1%</b>
1. RSt für Instandsetzungskosten	0,00	0,0%
2. RSt für Steuern	0,00	0,0%
3. Sonstige Rückstellungen	3.237,94	0,1%
<b>Summe Schulden</b>	<b>221.591,59</b>	<b>3,8%</b>
<b>C Fondsvermögen</b>	<b>5.863.134,47</b>	<b>100,0%</b>
Umlaufende Anteile (in Stück)	58.624	
Anteilwert	100,01	
Nachrichtlich: Externe Darlehen in Immobilien-Gesellschaften	0,00	

## 5.2 IMMOBILIENVERZEICHNIS

### ÜBER IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE OBJEKTE

<b>BE, 1000 Brüssel</b> Marnixlaan 23		<b>City Land SA</b> (Beteiligungsgesellschaft)	
Gesellschaftskapital in EUR	8.418.186	Verkehrswert in EUR	16.581.435
Beteiligungsquote in %	100,0	Verkehrswert in % des Fondsvermögens	69,3
Erwerbs-/Gründungsdatum	04.05.2021	Gesellschaftsdarlehen in EUR	5.200.000

<b>BE, 1000 Brüssel</b> Rue Montoyer 25			
Beteiligungsquote in %	100,0	Anschaffungsnebenkosten in EUR	0,0
Art des Grundstücks	G	davon Gebühren und Steuern in EUR	0,0
Entwicklungsmaßnahmen	-	davon sonstige Kosten in EUR	0,0
Baujahr	2011	ANK in % des Kaufpreises	0,0
Erwerbsjahr	2021	Im GJ abgeschriebene ANK in EUR	0,0
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	447	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	0,0
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	3.133	Verbleibende ANK in % des FV	0,0
Verkehrswert in EUR	22.887.500	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	0,0
Verkehrswert in % des Fondvermögens	94,7	Finanzierungsquote in %	0,0
Kaufpreis in EUR	22.639.074	Leerstandsquote in %	0,0
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	810.634	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	7,7
Restnutzungsdauer in Jahren	60		

### ERGÄNZENDE INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENVERZEICHNIS

Bei den ausgewiesenen Verkehrswerten der Immobilien handelt es sich jeweils abweichend von § 248 Abs. 2 KAGB in den ersten drei Monaten um den Kaufpreis und in den Folgejahren um den Durchschnitt aus zwei Verkehrswertgutachten.

Der Kaufpreis wird dabei 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 und die Grundstücksfläche werden, unabhängig von der Eigentumsquote, in voller Höhe 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

	30.09.2021 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FW
<b>1. Bankguthaben</b>	<b>2.191.641,40</b>	<b>0,00</b>	<b>9,1</b>
1.1 Bankguthaben laufend	2.191.641,40	0,00	9,1
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

	30.09.2021 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>	<b>6.069.947,43</b>	<b>0,00</b>	<b>25,4</b>
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	0,00	0,00	0,0
1.1 Forderungen ggü. Hausverwalter	0,00	0,00	0,0
1.2 Forderungen aus Kautionsseinlagen	0,00	0,00	0,0
1.3 Mietforderungen	0,00	0,00	0,0
1.4 Umlagefähige Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00	0,0
1.5 Geleistete Anzahlungen zur Obj.-Bewirtschaftung	0,00	0,00	0,0
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	5.200.000,00	0,00	21,7
3. Zinsansprüche	54.288,86	0,00	0,2
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	0,00	0,00	0,0
5. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien-Ges.	682.452,00	0,00	2,9
6. Andere	133.206,57	0,00	0,6

### VERBINDLICHKEITEN

	30.09.2021 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>-891.505,11</b>	<b>0,00</b>	<b>-3,7</b>
1. Kredite	0,00	0,00	0,0
2. Grundstückskäufe und Bauvorhaben	-374.459,13	0,00	-1,6
3. Grundstücksbewirtschaftung	-434.562,34	0,00	-1,8
4. andere Gründe	-82.483,64	0,00	-0,3

### RÜCKSTELLUNGEN

	30.09.2021 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
<b>Rückstellungen</b>	<b>-13.220,00</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	-13.220,00	0,00	-0,1

## 6. ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM

	<b>30.09.2021</b>
	<b>EUR</b>
<b>I. Erträge</b>	<b>30.715,83</b>
1. Erträge aus Immobilien	0,00
2. Erträge aus Immobiliengesellschaften	0,00
3. Erträge aus Finanzanlagen	0,00
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	0,00
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	-10.276,23
6. Sonstige Erträge	40.992,06
<b>II. Aufwendungen</b>	<b>-87.018,27</b>
1. Bewirtschaftungskosten	-599,19
1.1 davon Betriebskosten	0,00
1.2 davon Instandhaltungskosten	0,00
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung	-521,16
1.4 davon sonstige Kosten	-78,03
2. Erbbauzinsen, Leib und Zeitrenten	0,00
3. Ausländische Steuern	0,00
4. Zinsen aus Kreditaufnahme	0,00
5. Vergütung an die Fondsverwaltung	-72.393,62
6. Verwahrstellenvergütung	-4.043,40
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-5.300,61
8. Sonstige Aufwendungen	-4.681,45
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-56.302,45</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Realisierte Gewinne</b>	<b>0,00</b>
1.1 aus Immobilien	0,00
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00
1.3 aus Finanzanlagen	0,00
1.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00
1.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00
1.6 sonstige realisierte Gewinne	0,00
<b>2. Realisierte Verluste</b>	<b>0,00</b>
2.1 aus Immobilien	0,00
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00
2.3 aus Finanzanlagen	0,00
2.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00
2.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00
2.6 sonstige realisierte Verluste	0,00
<b>V. Realisiertes Ergebnis des GJ vor Ergebnisausgleich</b>	<b>-56.302,45</b>
<b>VI. Ergebnisausgleich (auf realisiertes Ergebnis des GJ)</b>	<b>0,00</b>
<b>VII. Realisiertes Ergebnis des GJ</b>	<b>-56.302,45</b>
<b>VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des GJ</b>	<b>80.650,79</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	80.650,79
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	0,00
3. Währungskursveränderungen	0,00
<b>IX. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>24.348,34</b>
<b>X. Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>-56.302,45</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-56.302,45
2. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00
3. Zwischenausschüttung	0,00
4. Endausschüttung für das Vorjahr	0,00
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>-0,31</b>

	<b>30.09.2021</b>
	<b>EUR</b>
<b>I. Erträge</b>	<b>9.963,46</b>
1. Erträge aus Immobilien	0,00
2. Erträge aus Immobiliengesellschaften	0,00
3. Erträge aus Finanzanlagen	0,00
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	0,00
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	-3.333,35
6. Sonstige Erträge	13.296,81
<b>II. Aufwendungen</b>	<b>-28.226,60</b>
1. Bewirtschaftungskosten	-194,36
1.1 davon Betriebskosten	0,00
1.2 davon Instandhaltungskosten	0,00
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung	-169,05
1.4 davon sonstige Kosten	-25,31
2. Erbbauzinsen, Leib und Zeitrenten	0,00
3. Ausländische Steuern	0,00
4. Zinsen aus Kreditaufnahme	0,00
5. Vergütung an die Fondsverwaltung	-23.482,70
6. Verwahrstellenvergütung	-1.311,60
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-1.719,39
8. Sonstige Aufwendungen	-1.518,55
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>-18.263,14</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Realisierte Gewinne</b>	<b>0,00</b>
1.1 aus Immobilien	0,00
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00
1.3 aus Finanzanlagen	0,00
1.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00
1.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00
1.6 sonstige realisierte Gewinne	0,00
<b>2. Realisierte Verluste</b>	<b>0,00</b>
2.1 aus Immobilien	0,00
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00
2.3 aus Finanzanlagen	0,00
2.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00
2.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00
2.6 sonstige realisierte Verluste	0,00
<b>V. Realisiertes Ergebnis des GJ vor Ergebnisausgleich</b>	<b>-18.263,14</b>
<b>VI. Ergebnisausgleich (auf realisiertes Ergebnis des GJ)</b>	<b>0,00</b>
<b>VII. Realisiertes Ergebnis des GJ</b>	<b>-18.263,14</b>
<b>VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des GJ</b>	<b>26.161,12</b>
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	26.161,12
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	0,00
3. Währungskursveränderungen	0,00
<b>IX. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>	<b>7.897,98</b>
<b>X. Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>-18.263,14</b>
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-18.263,14
2. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00
3. Zwischenausschüttung	0,00
4. Endausschüttung für das Vorjahr	0,00
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>-0,31</b>

## 7. VERWENDUNGSRECHNUNG ZUM STICHTAG

Anteilklasse VB	30.09.2021	
	in EUR	in EUR je Anteil
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>-56.302,45</b>	<b>-0,31</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-56.302,45	-0,31
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>56.302,45</b>	<b>0,31</b>
1. Einbehalt gemäß §252 (3) KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	56.302,45	0,31
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Zwischenausschüttung</b>	0,00	0,00
1.1 Barausschüttung	0,00	0,00
1.2 Einbehaltene Kapitalertragssteuer	0,00	0,00
1.3 Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
<b>2. Endausschüttung</b>	0,00	0,00
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	30.09.2021	
	in EUR	in EUR je Anteil
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>	<b>-18.263,14</b>	<b>-0,31</b>
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-18.263,14	-0,31
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>	<b>18.263,14</b>	<b>0,31</b>
1. Einbehalt gemäß §252 (3) KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	18.263,14	0,31
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1. Zwischenausschüttung</b>	0,00	0,00
1.1 Barausschüttung	0,00	0,00
1.2 Einbehaltene Kapitalertragssteuer	0,00	0,00
1.3 Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00
<b>2. Endausschüttung</b>	0,00	0,00
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 Anteilklasse VB in EUR: 100,01

Umlaufende Anteile Anteilklasse VB in Stück: 180.729

Anteilwert Anteilklasse NB in EUR: 100,01

Umlaufende Anteile Anteilklasse NB in Stück: 58.624

Die Sonstigen Erträge in Höhe von 54,3 TEUR bestehen aus Zinserträgen aus Gesellschafterdarlehen. Die Sonstigen Aufwendungen in Höhe von 6,2 TEUR bestehen aus Sonstigen Kosten der Gesellschaft, die aus Rückstellungen für externe Kosten des Halbjahresberichtes bestehen.

### 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 stets durch mindestens einen externen 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.

**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	1.566
davon feste Vergütung	748
davon variable Vergütung	818
Anzahl der Mitarbeiter (durchschnittlich)	8
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütung an Risikoträger	1.129
davon Führungskräfte	1.129
davon andere Risikoträger	0

Die Angaben beziehen sich auf den Zeitraum vom 01.01.2020 bis 31.12.2020

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

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

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

## LEVERAGE

Das Sondervermögen setzt Instrumente ein, die den Leverage des Sondervermögens erhöhen können. Die Gesellschaft erwartet, dass der nach der Brutto-Methode berechnete Leverage des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert um das 3-fache und der nach der Commitmentmethode berechnete Leverage des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert um das 2,2-fache nicht übersteigt. Das Sondervermögen darf Kredite zur Finanzierung der im Sondervermögen gehaltenen Immobilien in Höhe von bis zu 50,0 % der Verkehrswerte der Immobilien aufnehmen. Derivate wurden im Berichtszeitraum nicht eingesetzt.

<b>Leverage-Umfang nach</b>	<b>festgelegtes Höchstmaß in %</b>	<b>tatsächlich zum Betrachtungszeitpunkt in %</b>	<b>Maximum im Geschäftsjahr in %</b>
Brutto - Methode	300,0	111,2	114,0
Commitment - Methode	220,0	111,2	114,0

Augsburg, den 30. November 2021

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Jan Wangermann



Sebastian H. Lohmer

## GREMIEN

### KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

Stefan Krauße  
Sebastian H. Lohmer  
Nathalie Winkelmann  
Jan Wangermann (ab 01.07.2021)  
Irmgard Linker (bis 30.06.2021)

### AUFSICHTSRAT

Karim Bohn  
Vorsitzender des Aufsichtsrats  
Mitglied des Vorstandes der PATRIZIA AG

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

