

JAHRESBERICHT 31. MÄRZ 2022

ImmoWert II – PATRIZIA

Europäische Wohn- und Gewerbeimmobilien

IMMOBILIENSONDERVERMÖGEN
ISIN DE000A2PSRB6 | WKN A2PSRB

LIGA BANK
Dienstleister für die Kirche
- seit 1917 -



INHALT

| | |
|--|----|
| Abkürzungsverzeichnis | 3 |
| Vorwort | 4 |
| Marktbericht | 6 |
| 1. Kennzahlen im Überblick | 19 |
| 2. Tätigkeitsbericht | 20 |
| 3. Entwicklungskennzahlen des Fonds (vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre) | 28 |
| 4. Entwicklung des Fondsvermögens im Berichtszeitraum | 29 |
| 5. Zu- und Abgänge von Immobilien und Beteiligungen | 30 |
| 6. Vermögensaufstellung zum Stichtag | 31 |
| 6.1 Zusammengefasste Vermögensaufstellung | 31 |
| 6.2 Immobilienverzeichnis | 32 |
| 6.3 Liquidität | 34 |
| 6.4 Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 35 |
| 7. Ertrags- und Aufwandsrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr | 36 |
| 8. Verwendungsrechnung zum Stichtag | 38 |
| Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV | 39 |
| Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers | 48 |
| Gremien | 51 |

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

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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

VORWORT

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem Jahresbericht zum 31. März 2022 informieren wir Sie über das erste Rumpfgeschäftsjahr des neu aufgelegten Publikumsfondes ImmoWert II – PATRIZIA. Der Fonds wurde zum 6. April 2021 aufgelegt und hat im Berichtszeitraum mit hochwertigen Büroobjekten in Brüssel und Hannover sowie einem neuwertigen Wohnobjekt in München bereits drei Investments tätigen können. Für ein weiteres Büroobjekt in München wurde zwischenzeitlich der Kaufvertrag unterzeichnet. Insofern konnten wir im ersten Rumpfgeschäftsjahr des Fonds 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 sogenannte Immobilie „M25“ liegt im renommierten Brüsseler Leopoldviertel, das auch als Europaviertel bekannt ist, da der Großteil der europäischen Institutionen dort angesiedelt ist. Daher sind die Europäische Kommission und das Europäische Parlament in wenigen Gehminuten von der Immobilie erreichbar. Für alle Flächen im Objekt sind Mietverträge abgeschlossen, die letzten Mieter bezogen die Flächen per 1. Oktober 2021. Leerstand und teilweise noch bestehende mietfreie Zeiten wurden 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.

Zum 01.01.2022 ist mit dem Ankauf der Liegenschaft München, Mainaustraße die erste Wohnimmobilie in den Fonds übergegangen. Das Objekt verfügt über 26 Wohnungen sowie 18 Tiefgaragen- und drei Außenstellplätze und befindet sich im Münchener Stadtteil Aubing. Der Standort ist überdurchschnittlich gut an den ÖPNV-Nahverkehr angebunden und bietet mit einem benachbarten Nahversorgungszentrum ein breites Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs. Das Objekt verfügt aufgrund der modernen Bauweise über eine hohe Gebäudequalität mit der Energieeffizienzklasse A. Gegenüber der Liegenschaft befinden sich E-Ladestationen für Fahrräder und PKW, die einen umweltbewussten Individualverkehr der Bewohner ermöglichen.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft Hannover, Anna-Zammert-Straße, wurde das Fondsportfolio am 28.01.2022 um ein weiteres langfristig vollvermietetes Büroobjekt in verkehrsgünstiger Lage erweitert. Das Gebäude wurde im Jahr 2021 fertiggestellt und verfügt damit über eine moderne Gebäudequalität. Die Mieterschaft besteht neben einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aus einem Fitnessstudio und einer Kindertagesstätte, die damit am Standort einen Beitrag für junge Familien und für Gesundheitsförderung bieten.

Die beiden zuletzt genannten Ankäufe wurde teilweise mit Fremdkapital zu attraktiven Finanzierungskonditionen finanziert, sodass die Fremdkapitalquote zum Ende des ersten Rumpfgeschäftsjahres des Fonds bei rd. 22,0% liegt. Der ImmoWert II – PATRIZIA strebt langfristig auf Portfolioebene eine Fremdfinanzierungsquote von 25% an. Um dies zu erreichen, wird der Fonds einzelne Objekte künftig mit einer höheren Quote finanzieren. Die aktuelle Zinsentwicklung wird in diesem Zusammenhang genauestens beobachtet.

Im April 2022 konnte weiterhin mit der Büroimmobilie in München, Gotzinger Straße, das nächste Investment für das Sondervermögen beurkundet werden. Das Objekt befindet sich derzeit in der Fertigstellung und wird voraussichtlich zum Ende des Kalenderjahres 2022 in das Fondsportfolio übergehen und dank Vollvermietung sofort einen positiven Ergebnisbeitrag für den Fonds liefern.

Damit kann das Sondervermögen bereits nach dem ersten Fondsgeschäftsjahr ein Portfolio von drei Objekten aufweisen, die für die Anlegerinnen und Anleger schon eine grundlegende Diversifikation nach Standorten, Nutzungsarten und Mietverträgen bieten. PATRIZIA verfolgt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sehr eng, um auch weiterhin attraktive Ankaufsoportunitäten finden zu können und den Portfolioaufbau fortzusetzen.

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag rd. 66,2 Mio. € und beinhaltet Liquidität in Höhe von rd. 9,1 Mio. €, was einer Liquiditätsquote von rd. 13,7% entspricht. Geplant ist eine Liquiditätsquote unter 10 %, wobei es in der Aufbauphase durchaus zu temporären Überschreitungen dieser Zielmarke kommen kann.



MARKTBERICHT

FONDSSTANDORTE DES PATRIZIA IMWOWERT II IM ÜBERBLICK

STANDORTE IMWOWERT II

- Büro
- Wohnen



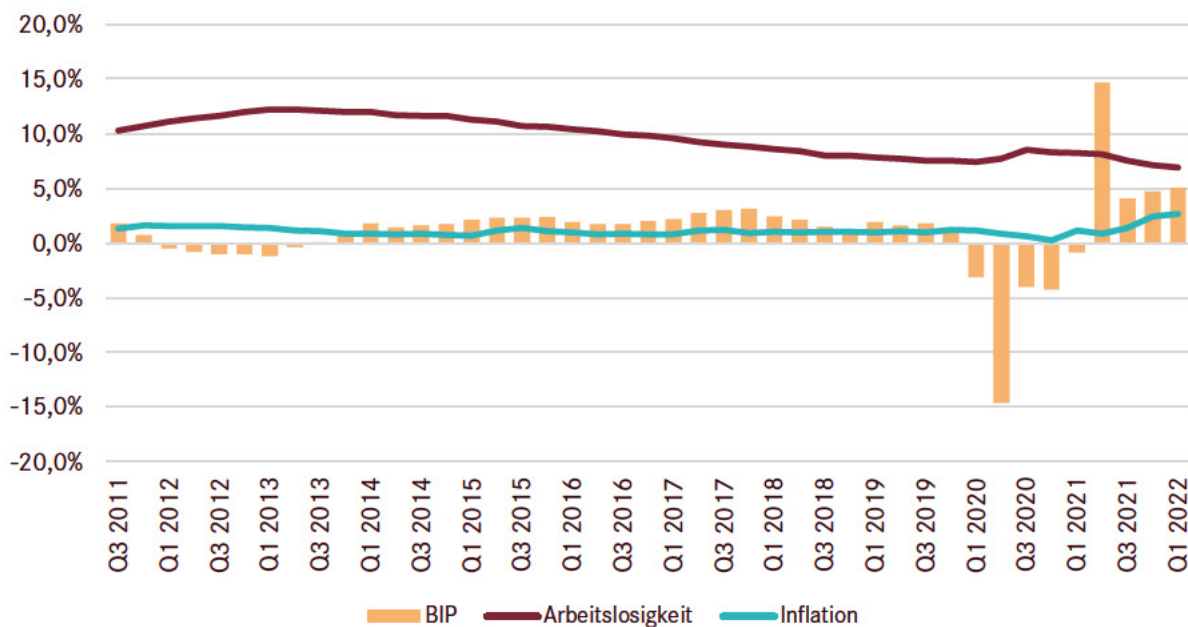
MAKROÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Mitte des Jahres 2021 einsetzende wirtschaftliche Erholung wurde durch eine weitere Corona-Welle gegen Ende des Jahres unterbrochen und versetzte der europäischen Wirtschaft einen merklichen Dämpfer. Es zeichnete sich jedoch Anfang des Jahres 2022 wieder eine Erholung ab, die vom Einsetzen des Krieges in der Ukraine beendet wurde. Die konjunkturellen Folgen bremsen die europäische Wirtschaft ein weiteres Mal aus, da besonders die Energie-Importe aus Russland und der Ukraine ein wichtiger Baustein für die europäische Wirtschaft sind. Europaweit sind die Produktionsstätten auf die günstigen Brennstoffe und Öle aus Russland angewiesen und auch auf Eisen, Stahl und Getreide aus Russland und der Ukraine. Die Unterbrechung der Lieferketten und die Knappheit der Produkte aus diesen Ländern beschränken somit die europäische Wirtschaft. Die aktuelle Situation führte zu einem massiven Anstieg der Energiepreise und demzufolge zu Preissteigerungen für fast alle Güter des täglichen Bedarfs.

Dennoch zeigte die europäische Wirtschaft bisher noch keine großen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine. Sie wuchs im ersten Quartal 2022 erwartet stark mit 5,0 %. Auch bei der Inflation waren im ersten Quartal 2022 noch kaum Auswirkungen zu beobachten. Diese lag in Europa bei 2,6 %. Dies dürfte sich aber in den kommenden Monaten, mit fortschreitender Kriegsdauer, deutlich ändern.

Das für 2022 erwartete Wirtschaftswachstum ist daher seit Ende März durch den Krieg in der Ukraine deutlich nach unten korrigiert worden. Die steigenden Energiekosten, Rohstoffengpässe und unterbrochene Lieferketten lassen die Preise in Europa sprunghaft ansteigen und stellen viele Industriezweige vor große Herausforderungen. Gleichzeitig leidet die Kaufkraft der Verbraucher vor allem unter den hohen Energiekosten.

Abbildung 1: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Europa

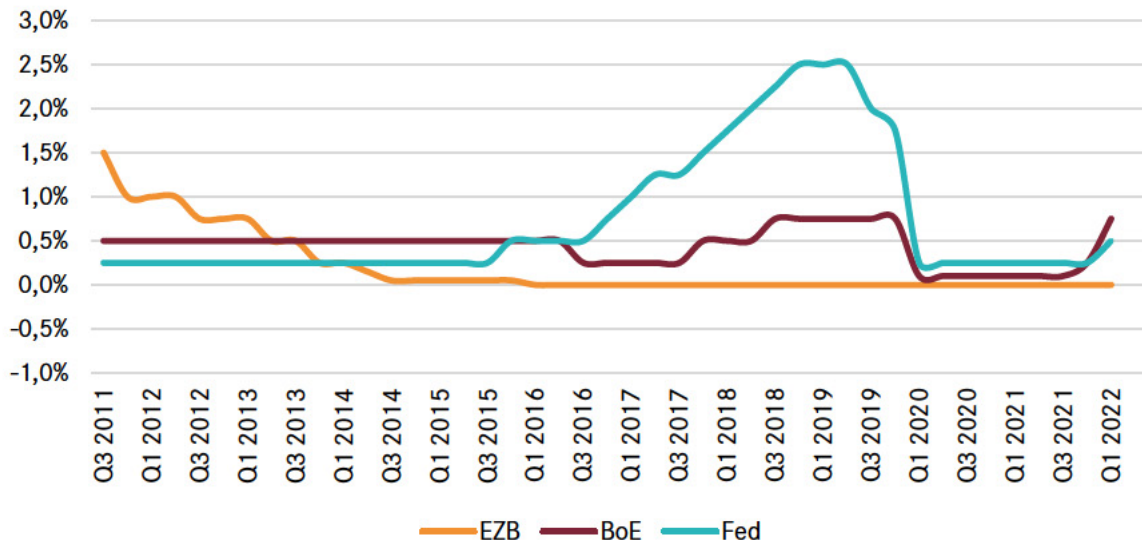


Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

Auch auf dem Arbeitsmarkt in Europa zeigt der Krieg in der Ukraine in den ersten 3 Monaten dieses Jahres noch keine Auswirkungen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank im ersten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,2 Prozentpunkte auf 6,9 %. Für das laufende Jahr ist davon auszugehen, dass der geopolitische Konflikt den europäischen Arbeitsmarkt nicht in großem Maße treffen wird. Einige Sektoren sind sicher stärker betroffen, hier sollten allerdings Hilfsmaßnahmen wie Kurzarbeit, zunächst die Folgen für die Unternehmen abfangen.

Anders als die Fed und die englische Zentralbank verharret der Leitzins der EZB immer noch auf historisch niedrigem Niveau. Für den Jahresverlauf 2022 ist auf Basis der Signale der EZB aber davon auszugehen, dass auch das Zinsniveau im Euroraum zu Beginn der zweiten Jahreshälfte ansteigen wird, um den inflationären Tendenzen entgegenzuwirken.

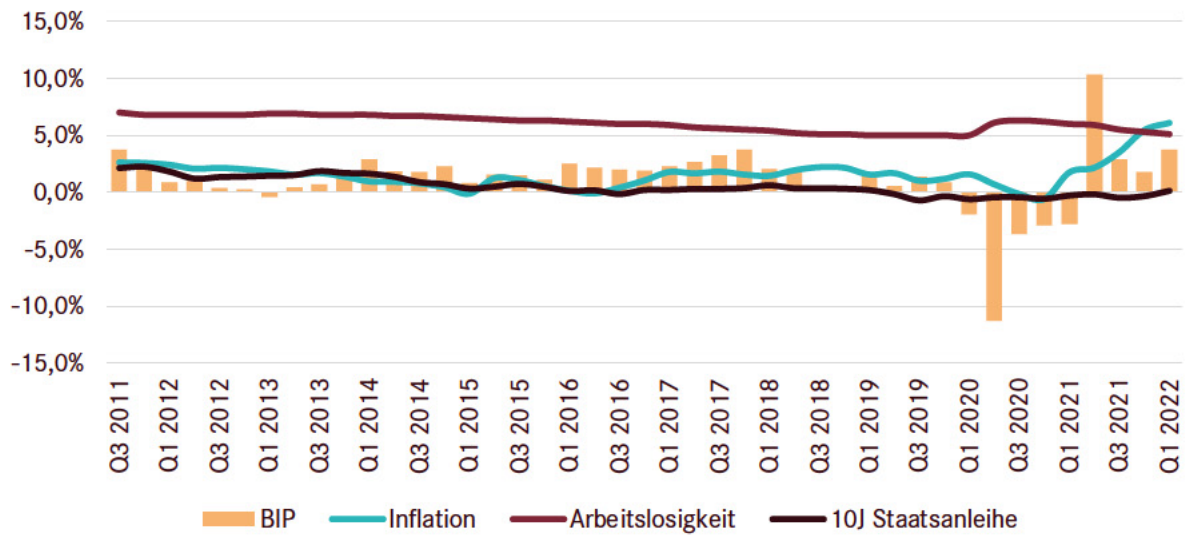
Abbildung 2: Zentralbankzinsen



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

Ein Blick auf die Investitionsländer des Fonds zeigt, dass sich hinter dem europäischen Durchschnitt ein differenziertes Bild der wirtschaftlichen Entwicklung verbirgt. Die Ende des Jahres 2021 einsetzende wirtschaftliche Erholung in Deutschland wurde durch eine weitere Corona-Welle im Winter unterbrochen. Es zeichnete sich jedoch bereits Anfang des Jahres 2022 wieder eine schnelle Erholung ab, die vom Einsetzen des Krieges in der Ukraine jäh beendet wurde. Die konjunkturellen Folgen treffen die deutsche Wirtschaft erheblich und ließen die Inflation deutlich steigen. Diese lag in Deutschland im ersten Quartal 2022 bei 6,1 % und überstiegt damit den Durchschnittswert der letzten 10 Jahre deutlich. Allerdings wuchs die deutsche Wirtschaft im ersten Quartal 2022 auch noch um 3,7 %, weshalb der geopolitische Konflikt in der Ukraine sich bisher auch noch nicht auf den Arbeitsmarkt in Deutschland auswirkt. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank im ersten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,3 Prozentpunkte auf 5,0 %. Für das laufende Jahr wird davon ausgegangen, dass der geopolitische Konflikt den deutschen Arbeitsmarkt nicht in großem Maße treffen sollte, auch wenn einige Sektoren sicher stärker unter den Folgen des Krieges und der gestiegenen Preise leiden werden.

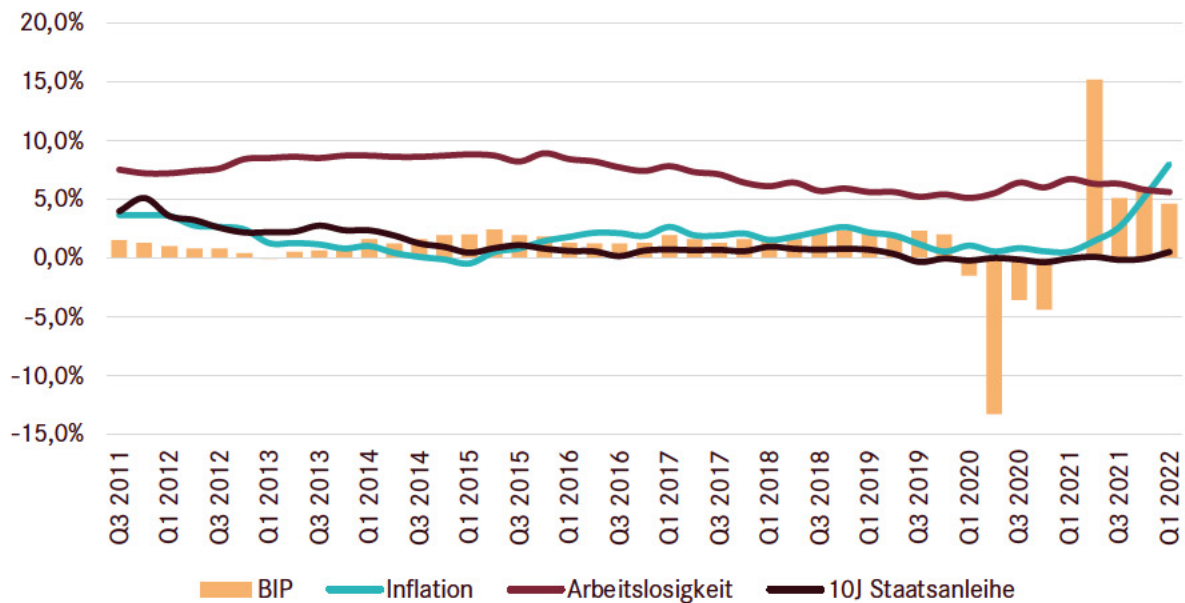
Abbildung 3: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Deutschland



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

Auch in Belgien zeigte sich, trotz des Krieges in der Ukraine, im ersten Quartal 2022 eine solide Erholung der Wirtschaft. Das Wirtschaftswachstum lag bei 4,6 %. Die Inflation stieg im ersten Quartal 2022 allerdings bereits auf 8,0 % und liegt damit weit über dem europäischen Durchschnitt. Der Arbeitsmarkt in Belgien zeigte sich im ersten Quartal 2022 stabil und die Arbeitslosenquote lag bei 5,6 %. Für den weiteren Jahresverlauf wird trotz der schwierigen geopolitischen Lage mit einer stabilen Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes in Belgien gerechnet.

Abbildung 4: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Belgien



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

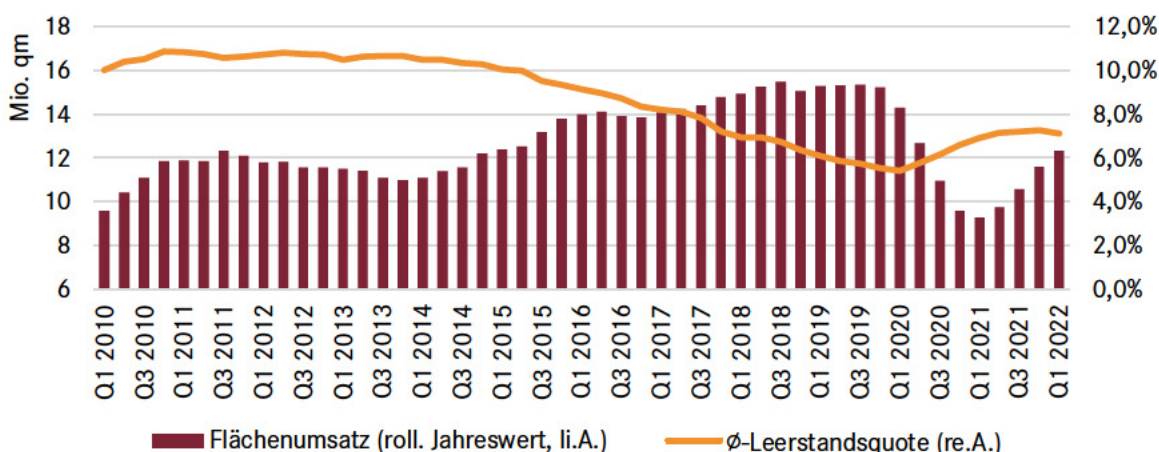
BÜROMARKT

LAGE IN EUROPA

Auf den europäischen Büroimmobilienmärkten lässt sich nach den Einbrüchen in Folge der Pandemie eine Entspannung beobachten. Auf nahezu allen beobachteten europäischen Märkten stieg der Büroflächenumsatz im ersten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal wieder deutlich an. Einige Märkte, an denen während der Pandemie die Neuvermietungen fast zum Erliegen kamen, zeigten im ersten Quartal 2022 eine besonders rege Vermietungstätigkeit im Vergleich zum Vorjahresquartal, wie beispielsweise Dublin (+204,7 %), Lille (+150,0 %), London (+136,5 %), Barcelona (+70,5 %), Lissabon (+60,0 %), Mailand (58,3 %) und Paris (+58,0 %). In einigen Märkten war im ersten Quartal 2022 allerdings auch ein Rückgang des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu beobachten, wie in Wien (-91,2 %), Den Haag (-75,7 %), Luxemburg (-24,4 %), Stockholm (-18,9 %) und Berlin (-1,3 %). Der rollierende Flächenumsatz für Büroimmobilien in Europa stieg jedoch um rund ein Drittel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und lag bei 12,3 Mio. qm.

Die Leerstandsquote stieg zu Jahresanfang im Vergleich zum ersten Quartal 2021 um 22 Basispunkte auf 7,1 %, im Vergleich zum Vorquartal konnte jedoch ein Rückgang der Leerstandsquote um 12 Basispunkte beobachtet werden.

Abbildung 5: Büroflächenumsatz und Leerstandsquote Europa

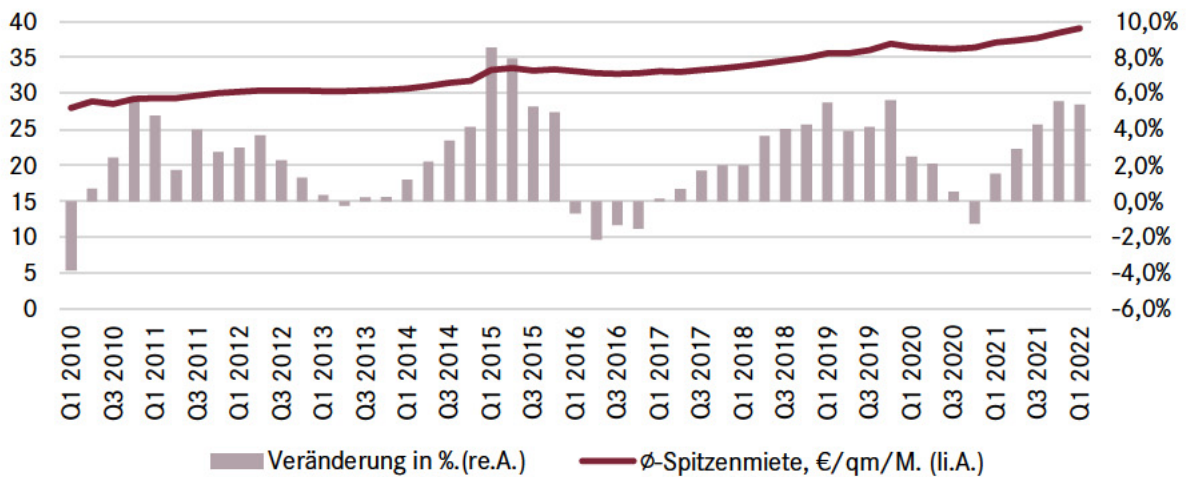


Quelle: PATRIZIA, PMA

Bei den Spitzenmieten zeigte sich seit Anfang des Jahres 2021 eine beginnende Dynamik. Die durchschnittliche Spitzenmiete in Europa lag im ersten Quartal 2022 bei 39,04 €/qm/Monat und stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 5,4 %. Deutliche Mietsteigerungen konnten in Märkten, wie London (+14,6 %), Prag (+8,9 %), Berlin (+7,8 %), Helsinki (+7,1 %), Mailand (+6,7 %) und München (+6,3 %) beobachtet werden. In Wien, Kopenhagen, Lille, Lyon, Paris, Frankfurt, Amsterdam, Utrecht, Oslo und Madrid lagen die Mietsteigerungen jeweils zwischen 0 und 6 %.

Die Corona-Pandemie brachte die Renditekompression der letzten Jahre weitgehend zum Stillstand und die Spitzenrenditen blieben in den letzten zwei Jahren weitgehend stabil auf einem historisch niedrigen Niveau. Die durchschnittliche Spitzenrendite für europäische Büroimmobilien lag im ersten Quartal 2022 auf einem Rekordtief von 3,8 %.

Abbildung 6: Durchschnittliche Büro-Spitzenmiete in Europa

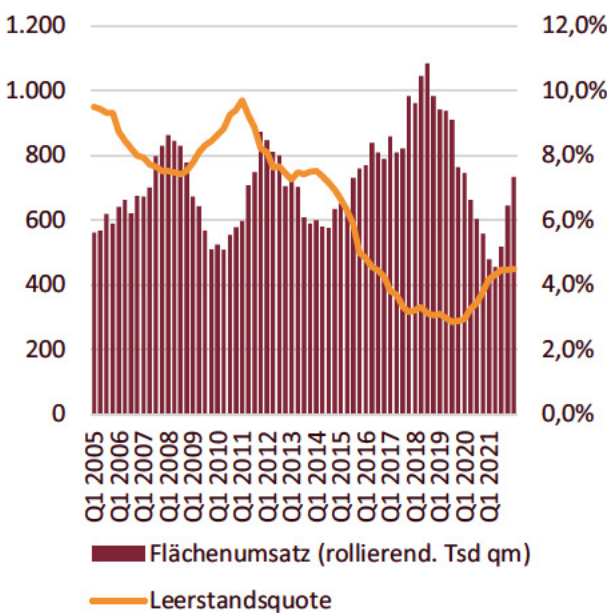


Quelle: PATRIZIA, PMA

DIE SITUATION IN DEN INVESTMENTSTANDORTEN

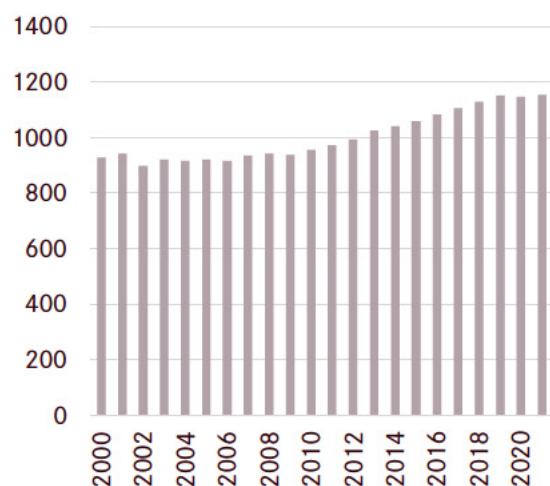
Die wirtschaftliche Erholung in Deutschland zeigt sich auch deutlich auf dem Münchner Büroimmobilienmarkt. Nachdem 2021 während der Pandemie die Büroflächenumsätze einbrachen, zeichnet sich seit Ende 2021 eine deutliche Steigerung bei den Neuvermietungen ab. Im ersten Quartal 2022 stieg der Flächenumsatz um 53,6 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Leerstandsquote stieg in diesem Zeitraum um 33 Basispunkte auf 4,5 %, blieb aber im Vergleich zum vierten Quartal 2021 stabil. Die Beschäftigtenzahlen zeigten sich in München im Wesentlichen unbeeindruckt von der Pandemie. Es ist daher davon auszugehen, dass sich die Erholung des Büromarktes München weiter fortsetzen wird.

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



Quelle: PATRIZIA, CBRE

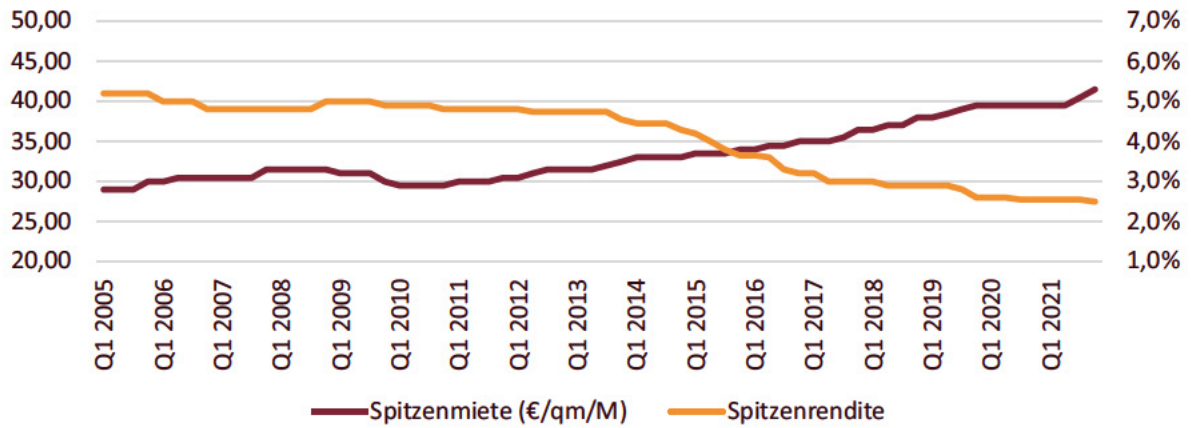
Abbildung 8: Beschäftigtenentwicklung München, in Tsd.



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Diese positive Entwicklung des Münchner Büroimmobilienmarkts spiegelt sich in den Spitzenmieten wider, die in Q1 2022 seit Beginn der Pandemie erstmals wieder anstiegen und bei 42,00 €/qm/Monat lagen, was ein Anstieg vom 6,3 % im Vergleich zum ersten Quartal 2021 darstellt. In diesem Zeitraum sank die Spitzenrendite leicht um weitere 5 Basispunkte auf 2,5 %.

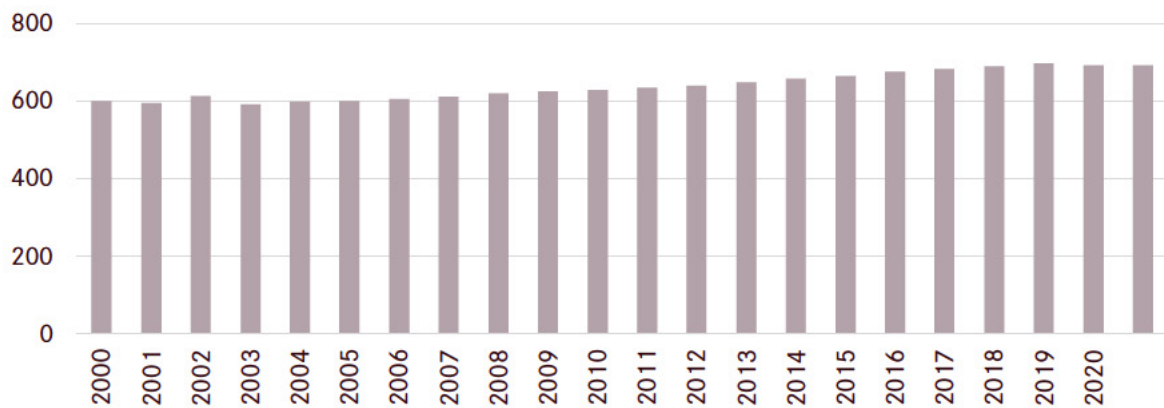
Abbildung 9: Spitzenmiete und -Rendite München



Quelle: PATRIZIA, CBRE

Der Büromarkt Hannover ist der größte Büromarkt in Deutschland außerhalb der Top-7-Märkte. Wie an den Top-7-Standorten, zeigte die Corona-Krise auch auf dem Büromarkt Hannover ihre Spuren. Der Flächenumsatz lag im Jahr 2021 bei 120 000 qm und damit rund 7 % unter dem Flächenumsatzes des Vorjahreszeitraums. Die Leerstandsquote in Hannover stieg 2021 leicht an und lag zum Jahresende bei 4,0 %. Die Anzahl der Beschäftigten blieb auch in Hannover trotz Corona stabil.

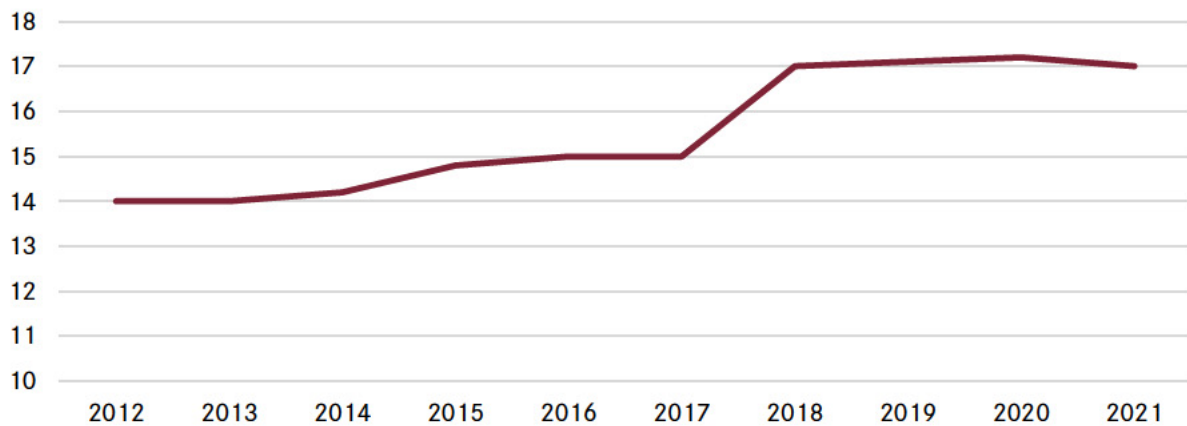
Abbildung 10: Beschäftigtenentwicklung Hannover, in Tsd.



Quelle: PATRIZIA, PMA

Auch am Investmentstandort Hannover wirkte sich die Pandemie kaum auf die Spitzenmieten für Büroimmobilien aus. Diese liegen in Hannover seit 2018 stabil bei rund 17,00 €/qm/Monat. Wegen der stabilen Beschäftigtenzahlen ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung auch im Jahr 2022 fortsetzen wird.

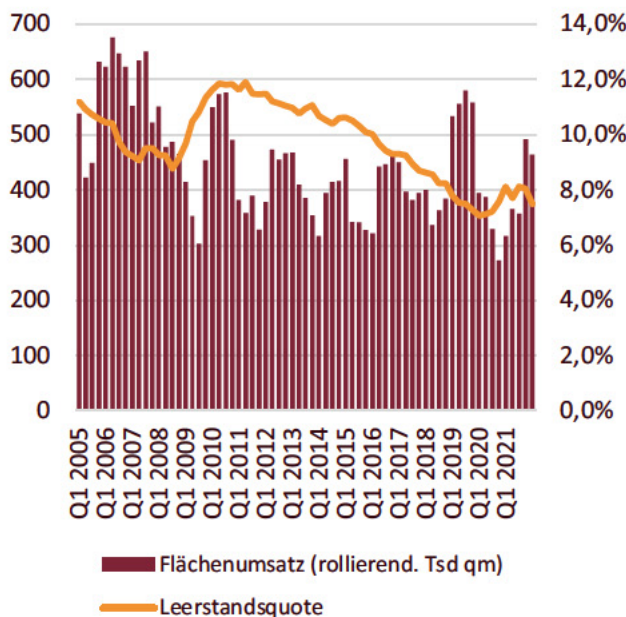
Abbildung 11: Spitzenmiete Hannover, €/qm/Monat



Quelle: PATRIZIA, DZ Hyp

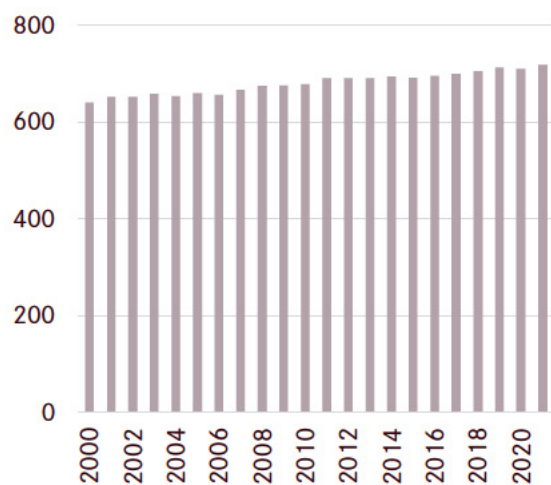
Die sich erholende belgische Wirtschaft lässt sich auch in den Entwicklungen auf dem Bürovermietungsmarkt Brüssel erkennen. Der Büroflächenumsatz stieg im ersten Quartal 2022 um 46,4 % gegenüber dem ersten Quartal 2021. Die Leerstandsquote sank in diesem Zeitraum um 0,6 Prozentpunkte auf 7,5 % und auch in Brüssel blieben die Beschäftigtenzahlen während der Pandemie stabil.

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



Quelle: PATRIZIA, CBRE

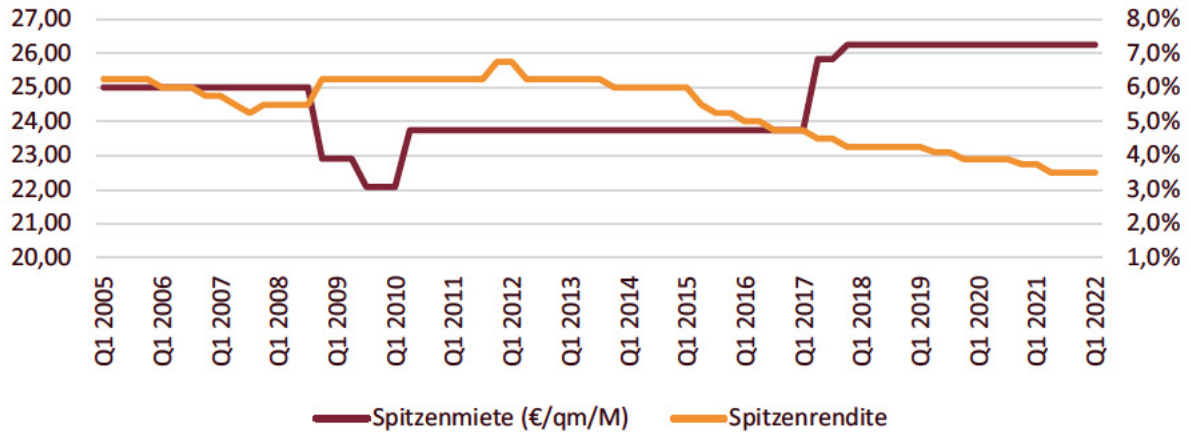
Abbildung 13: Beschäftigtenentwicklung Brüssel, in Tsd.



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 Anfang 2018 auf einem stabilen Niveau von 26,25€/qm/Monat. Die Spitzenrendite sank während der Pandemie leicht und lag im ersten Quartal 2022 bei 3,5 %, was ein Rückgang der Spitzenrendite von 25 Basispunkten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum darstellt.

Abbildung 14: Spitzenmiete und -rendite Brüssel



Quelle: PATRIZIA, CBRE

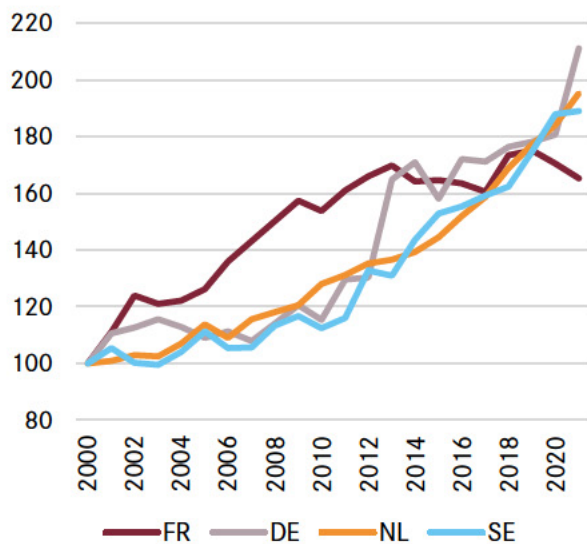
WOHNIMMOBILIENMARKT

LAGE IN EUROPA

Der europäische Wohnimmobilienmarkt zeigte sich während des zweiten Jahres der Corona-Pandemie ausgesprochen dynamisch. Die anfänglichen Unsicherheiten, die die Pandemie auch in diesem Segment auslösten, sind gänzlich überwunden. Gleichzeitig blieb der Nachfrageüberhang an den meisten europäischen Wohnungsmärkten bestehen, da die bereits verhaltene Bautätigkeit sich während der Pandemie weiter verlangsamte. Der aktuelle Krieg in der Ukraine wird sich nochmals deutlich auf die Bautätigkeit auswirken, da es nicht nur zu Kostensteigerungen kommt, sondern nun auch noch wichtige Bau- und Rohstoffe für den Wohnungsbau fehlen.

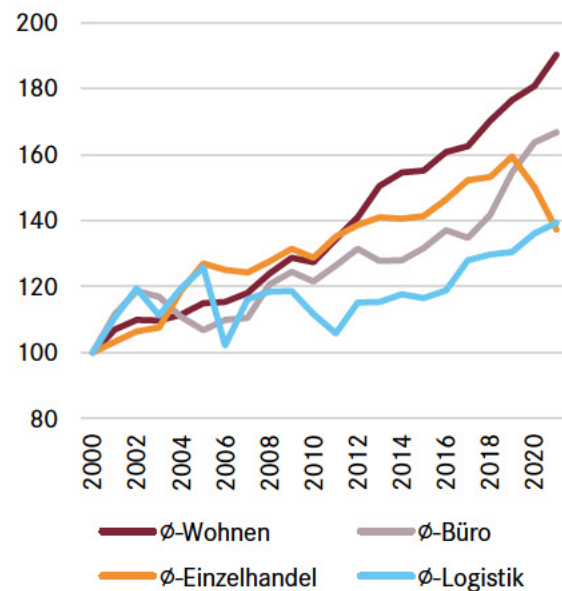
Wohnimmobilien bieten somit weiterhin Stabilität und ein kontinuierliches Wachstum des laufenden Ertrags. Langfristig gesehen wächst der Nettoertrag von Wohnimmobilien, getragen durch die solide Nachfrage bei begrenztem Angebotswachstum, stärker als der von gewerblichen Investitionen.

Abbildung 15: Wachstum des Nettoertrags von Wohnimmobilien (Index 2000 = 100)



Quelle: PATRIZIA, MSCI

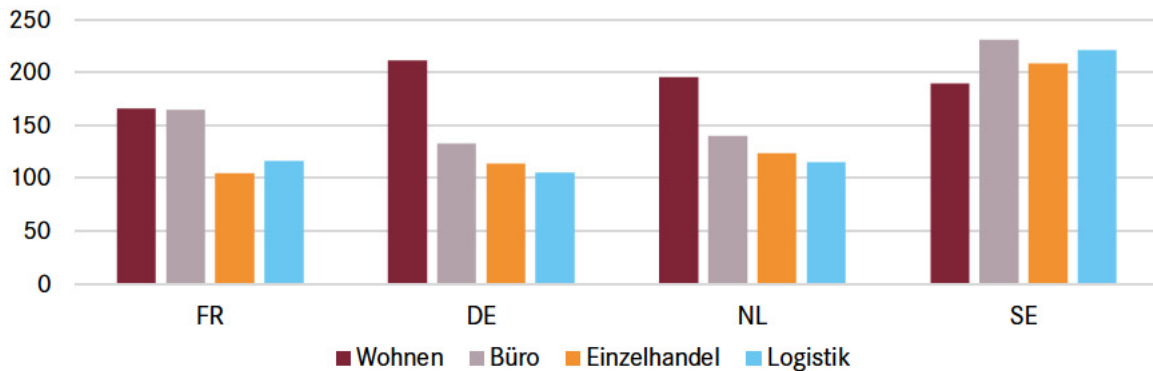
Abbildung 16: Vergleich der Entwicklung des Nettoertrages in Europa



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

Hinzu kommt, dass das Wachstum des Nettoertrags von Wohninvestitionen weniger volatil ist als in den gewerblichen Sektoren (Büro, Einzelhandel oder Logistik), was die Diversifikationsaspekte von Wohninvestments betont. So zeigen sich die Auswirkungen der globalen Finanzkrise deutlich im Nettoertrag gewerblicher Immobilien, während Wohnen „nicht betroffen“ war.

Abbildung 17: Indizierter Nettoertrag im Sektorenvergleich 2021 (Index 2000 = 100)



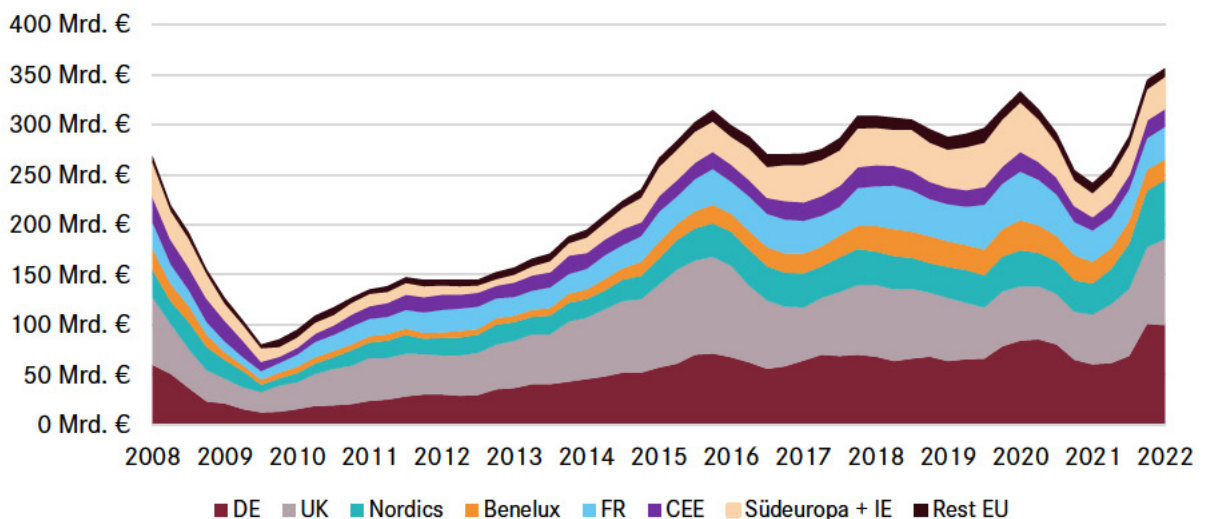
Quelle: PATRIZIA, MSCI, * \varnothing NOI/qm in Deutschland, Frankreich, Niederlande, Schweden

INVESTMENTMARKT

Der europäische Investmentmarkt zeigte trotz Corona-Pandemie und dem beginnenden Ukraine-Krieg im ersten Quartal 2022 eine starke Performance. In fast allen Märkten wurde ein Anstieg des Investmentvolumens beobachtet. Das Transaktionsvolumen über alle Nutzungsarten in Europa erreichte im ersten Quartal 2022 einen Wert von 73,2 Mrd. € und stieg damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 11 % an. Besonders gefragt waren nach wie vor Wohn- und Logistikimmobilien.

Betrachtet man das Transaktionsgeschehen in den einzelnen Regionen, so ist zu beobachten, dass die Anstiege des Investmentvolumens im Vergleich zum Vorjahresquartal unterschiedlich stark ausfallen. Der höchste Zuwachs des Transaktionsvolumen mit 90,5 %, konnte in den Nordics beobachten werden, gefolgt von UK und Deutschland mit 73,7 % bzw. 65,0 %. In Südeuropa und Irland, in Zentral- und Osteuropa und in Frankreich lag der Anstieg des Investmentvolumens bei 36,0 %, 27,7 % bzw. 5,8 %. Lediglich in den Benelux-Ländern ging das Transaktionsvolumen mit 5,9 % leicht zurück. Trotz der schwierigen geopolitischen Lage in Europa und steigender Zinsen wird für den Jahresverlauf mit einer weiterhin soliden Aktivität auf dem europäischen Investmentmarkt gerechnet.

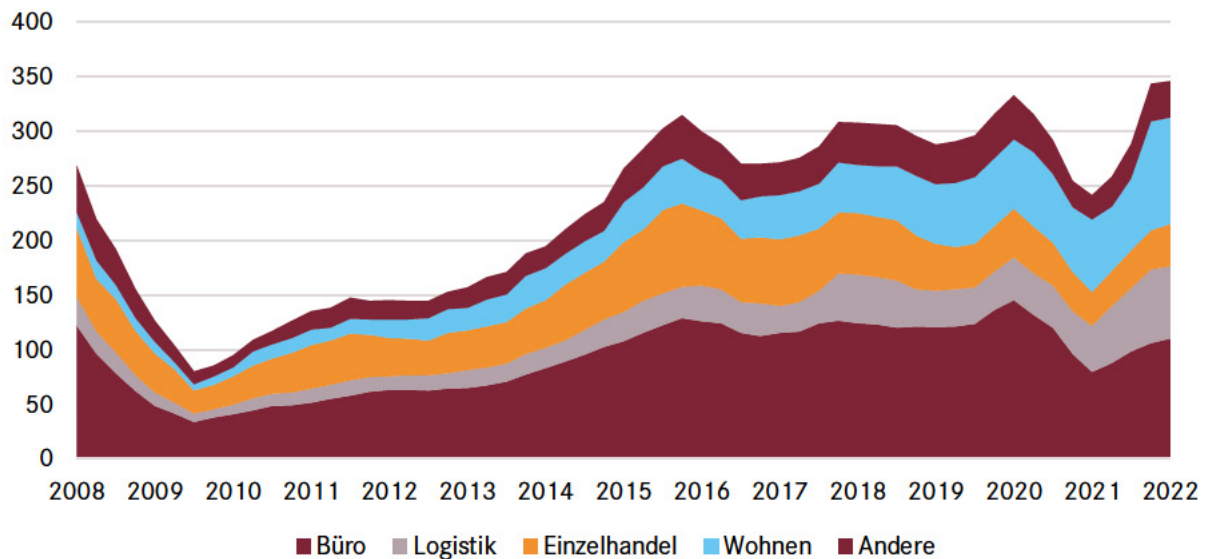
Abbildung 18: Transaktionsvolumen nach Regionen (Mrd. €)



Quelle: PATRIZIA, RCA

Bei allen Nutzungsarten konnte eine Steigerung des Transaktionsgeschehens beobachtet werden, allerdings mit unterschiedlicher Ausprägung. Die Segmente Logistik/Industrie und Wohnimmobilien sind nach wie vor die beliebtesten Anlageklassen. Der Logistikmarkt zeigte im ersten Quartal 2022 einen Anstieg des Transaktionsvolumens von 56,4 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Auf dem europäischen Wohninvestmentmarkt stieg das Transaktionsvolumen um 46,7 %. Das Investitionsvolumen auf dem Büroinvestmentmarkt zeigte nach den Einbrüchen während der Pandemie eine ausgesprochen positive Entwicklung und stieg in diesem Zeitraum um 38,9 % und auch der Einzelhandelsinvestmentmarkt konnte um 23,3 % zulegen.

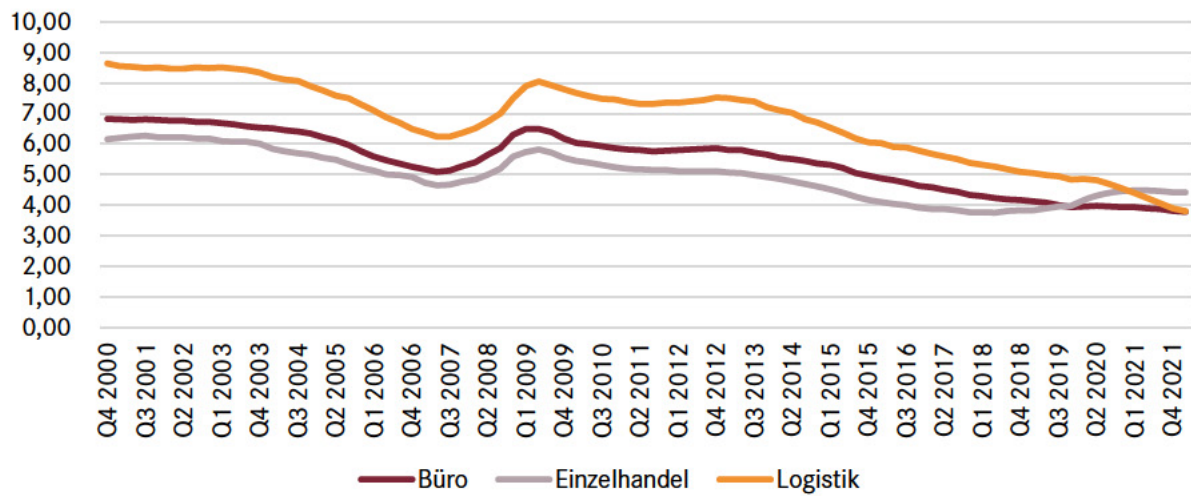
Abbildung 19: Transaktionsvolumen nach Nutzungsart (Mrd. €)



Quelle: PATRIZIA, RCA

Die Corona-Pandemie wirkt sich auch 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 Verlauf 2021 ihren Rückgang fort, allerdings mit geringerer Dynamik, und lag im ersten Quartal 2022 bei knapp 3,8 %. Bei der durchschnittlichen Spitzenrendite für Einzelhandelsimmobilien konnte bereits vor der Pandemie ein Anstieg beobachtet werden. Dieser wurde durch die Pandemie noch verstärkt und im ersten Quartal 2022 lag die durchschnittliche Spitzenrendite für europäische Einzelhandelsimmobilien bei 4,4 %. Es zeichnet sich jedoch eine Renditestabilisierung ab. Logistikimmobilien erfreuen sich gerade in der Pandemie starker Beliebtheit, sodass sich die Renditekompression besonders im zweiten Pandemiejahr deutlich verstärkte, dadurch lag die durchschnittliche Spitzenrendite für europäischer Logistikimmobilien im ersten Quartal 2022 bei 3,8 %.

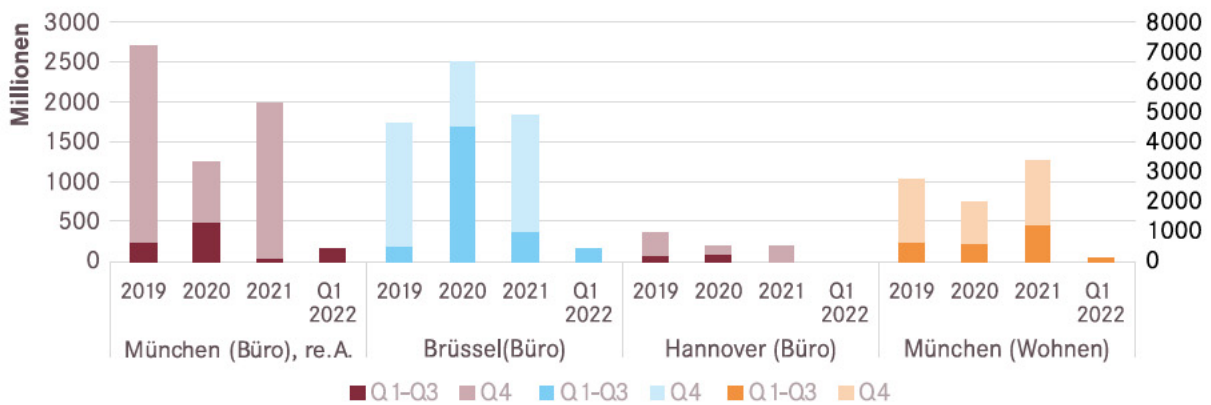
Abbildung 20: Gewerbliche Renditen Europa



Quelle: PATRIZIA, CBRE

Bei der Betrachtung des Transaktionsmarktes im Büro- und Wohnbereich an den Investmentstandorten ist zu erkennen, dass sich das Transaktionsgeschehen in den letzten Jahren sehr unterschiedlich entwickelte. Vergleicht man das Transaktionsvolumen des ersten Quartals 2022 mit dem des Vorjahres, so lässt sich auf dem Büroinvestmentmarkt Hannover, nicht zuletzt wegen des geringeren Investorenfokus auf Hannover, keine Transaktionstätigkeit, in Brüssel ein Rückgang und in München eine Steigerung des Investmentvolumens beobachten. Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien in München ging im ersten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 91,9 % zurück, was hauptsächlich dem Produktmangel geschuldet sein dürfte.

Abbildung 21: Transaktionsvolumina an den Investmentstandorten in Mio. €



Quelle: PATRIZIA, RCA

1. KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Zum 31.03.2022

| STAMMDATEN | Anteilklassenfonds (Master) | AK VB | AK NB |
|--------------|-----------------------------|--------------|--------------|
| WKN | A2PSRB | A2PSRC | A2PSRD |
| ISIN | DE000A2PSRB6 | DE000A2PSRC4 | DE000A2PSRD2 |
| Fondsaufgabe | 06.04.2021 | 06.04.2021 | 06.04.2021 |

| ANTEILE JE ANTEILSKLASSE | AK VB | AK NB |
|--------------------------|---------|--------|
| Ausgabepreis in EUR | 105,84 | 105,84 |
| Rücknahmepreis in EUR | 103,26 | 103,26 |
| Umlaufende Anteile | 581.675 | 59.590 |

| KENNZAHLEN ZUM STICHTAG | |
|--|---------------|
| Nettofondsvermögen in EUR | 66.218.529,74 |
| Immobilienvermögen in EUR | 70.292.500,00 |
| davon direkt gehalten in EUR | 47.170.000,00 |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten in EUR | 23.122.500,00 |
| Anzahl Fondsobjekte | 3 |
| davon direkt gehalten | 2 |
| davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten | 1 |
| Vermietungsquote ¹ in % | 100,00 |
| Fremdkapitalquote ² % | 22,02 |

| VERÄNDERUNGEN IM BERICHTSZEITRAUM | |
|-----------------------------------|---|
| Anzahl Ankäufe | 3 |
| Anzahl Verkäufe | 0 |

| BVI-RENDITEN UND TER JE ANTEILSKLASSE | AK VB | AK NB |
|--|-------|-------|
| BVI Rendite - Rumpfgeschäftsjahr in % | 3,26 | 3,26 |
| BVI Rendite - seit Auflage des Fonds in % | 3,26 | 3,26 |
| BVI Rendite - durchschnittlich per anno in % | 3,26 | 3,26 |
| Gesamtkostenquote ³ in % | 0,72 | 0,79 |

¹ Berechnung auf Basis der Nettosollmiete

² Immobilien-Kredite im Verhältnis zur Summe der aktivierten Immobilienwerte

³ TER nach BVI inkl. Performance Fees in % des FV

2. TÄTIGKEITSBERICHT

ANLAGEZIELE UND FONDSSTRATEGIE

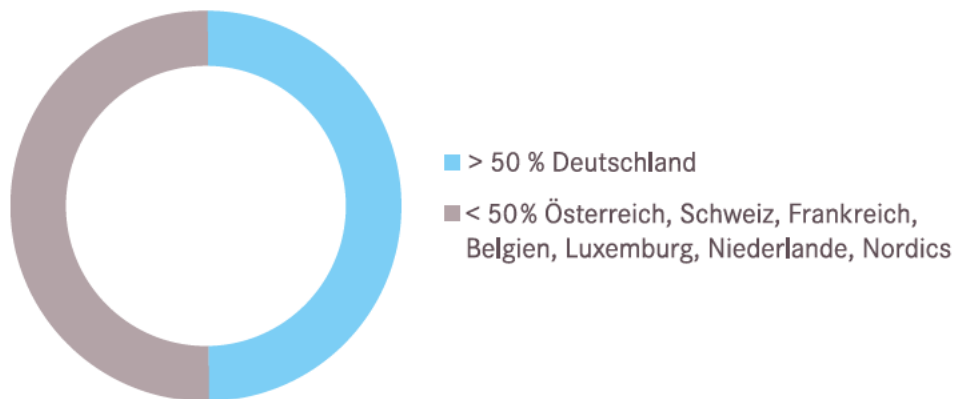
Investitionen in hochwertige europäische Wohn- und Büroimmobilien an fundamental attraktiven und zukunftssicheren Standorten sind ein Eckpfeiler in diesem institutionellen Anlageportfolio. Sie bilden die Grundlage, um langfristig Werthaltigkeit zu sichern und an maßgeblichen Trends zu partizipieren:

- ◆ 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.

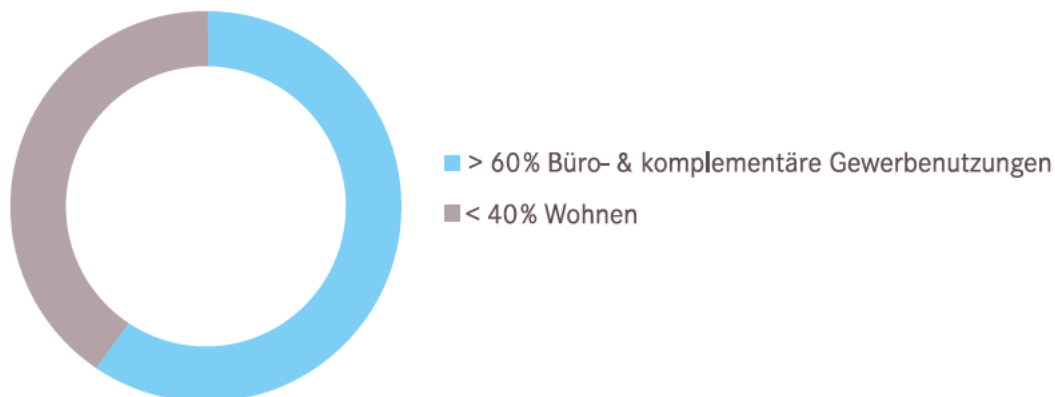
Die ethisch-nachhaltige Anlagestrategie des ImmoWert II – PATRIZIA berücksichtigt diese Entwicklungen und orientiert sich darüber hinaus an den Empfehlungen der Deutschen Bischofskonferenz an Kapitalanlagen.

Der Fonds wird überwiegend in Büro- und Wohnobjekte mit starker Mieternachfrage an etablierten und langfristig nachgefragten Standorten investieren. Dabei liegt der Fokus auf Ballungszentren in Deutschland und Frankreich sowie den skandinavischen Ländern Belgien, Niederlande 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 den klassischen ESG-Ansatz mit einer christlich-ethischen Wertvorstellung. Die 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 ₂ -Neutralität bis 2040 an Förderung erneuerbarer Energien durch „grüne“ Stromkontrakte ¹ 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 ² | 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 ³ | 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 CO₂-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-Wärmegesetz (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 m² zzgl. Außenflächen von rd. 660 m² langfristig an eine Kindertagesstätte vermietet, so dass das Objekt auch zur Erfüllung der sozialen Ziele des Fonds beiträgt.

PORTFOLIOSTRUKTUR

Zum 31. März 2022 beläuft sich das Nettofondsvermögen des ImmoWert II – PATRIZIA auf 66,2 Mio. EUR. Bei aktuell 581.675 umlaufenden Anteilen der Anteilklasse VB ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 103,26 EUR. Bei aktuell 59.590 umlaufenden Anteilen der Anteilklasse NB ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 103,26 EUR.

Der Wert des Immobilienvermögens beträgt zum Stichtag 70,3 Mio. EUR. Dies unterteilt sich in ein direkt im Fonds gehaltenes Immobilienvermögen in Höhe von 47,2 Mio. EUR sowie ein indirekt über Immobiliengesellschaften gemäß der entsprechenden Beteiligungsquote gehaltenes Immobilienvermögen in Höhe von 23,1 Mio. EUR. Der Wert der Beteiligungen an Immobiliengesellschaften beträgt zum Stichtag 17,1 Mio. EUR.

Der Fonds verfügt zum Rumpfgeschäftsjahresende über liquide Mittel in Form von täglich fälligen Guthaben in Höhe von 9,1 Mio. EUR. Daraus ergibt sich eine Liquiditätsquote im Verhältnis zum Nettofondsvermögen von 13,68 %.

Im Portfolio befinden sich zum Stichtag 3 Immobilien. Davon werden 2 auf Ebene des Fonds und 1 indirekt über eine Immobiliengesellschaft gehalten. Die Investments verteilen sich über 2 Länder. Der Fonds weist zum Rumpfgeschäftsjahresende eine Gesamtgrundstücksfläche von 5.978 m² aus. Die Gesamtmietfläche beträgt 10.789 m². Auf Basis der Nettosolllmiete ergibt sich zum Stichtag eine Vermietungsquote von 100,00 %.

Am 07.04.2022 wurde der Ankauf einer weiteren Büroimmobilie inkl. Gastronomiefläche im Erdgeschoss in München, Gotzinger Straße 19, beurkundet. Das Objekt befindet sich derzeit in der Fertigstellung und wird voraussichtlich im 4. Quartal 2022 vollvermietet in den Fonds übergehen.

Die sektorale Allokation des Portfolios in Bezug auf die Verkehrswerte verteilt sich zum Stichtag 31.03.2022 mit rd. 76,4 % auf die Hauptnutzungsart Büro und mit rd. 23,6 % auf die Hauptnutzungsart Wohnen. Im Hinblick auf die geographische Allokation beträgt der Deutschland-Anteil des Portfolios rd. 67,1 %. Die restlichen rd. 32,9 % sind Belgien zuzuordnen.

Abbildung 22: Sektorale Allokation

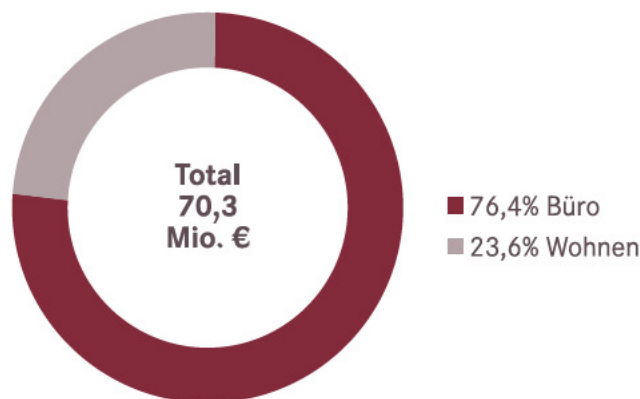
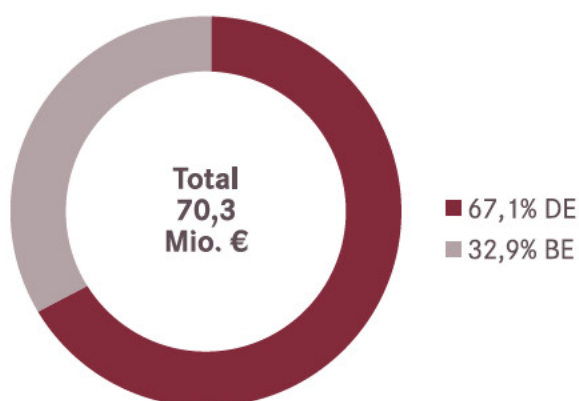
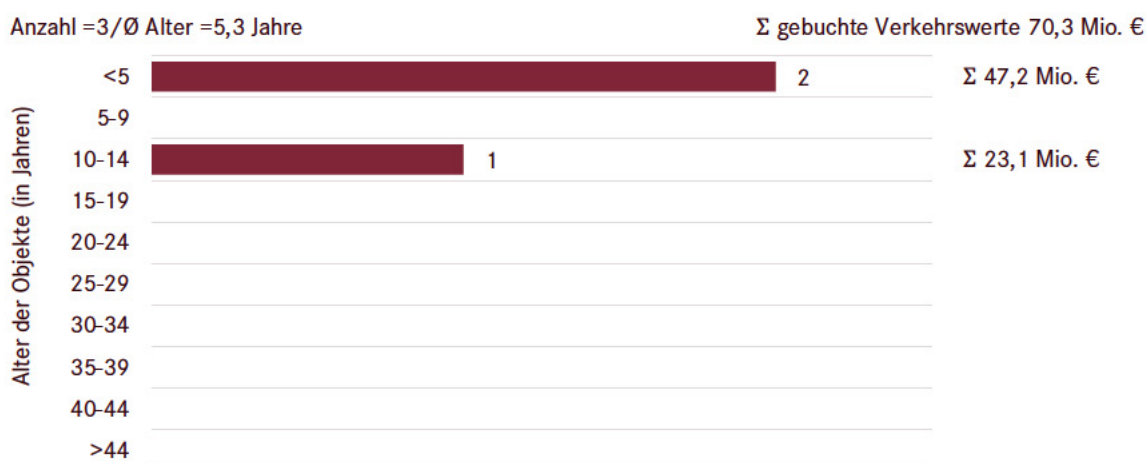


Abbildung 23: Geographische Allokation



Das durchschnittliche Gebäudealter beträgt rd. 5,3 Jahre. Die Liegenschaften in Hannover, Anna-Zammert-Straße, und in München, Mainaustraße, wurden im Jahr 2021 bzw. 2018 errichtet. Die Liegenschaft in Brüssel, Rue Montoyer, wurde oberirdisch im Jahr 2017 vollständig neu errichtet. Da die Tiefgarage aus den 1970er Jahren stammt, wurde für das Objekt als wirtschaftliches Baujahr 2011 angesetzt.

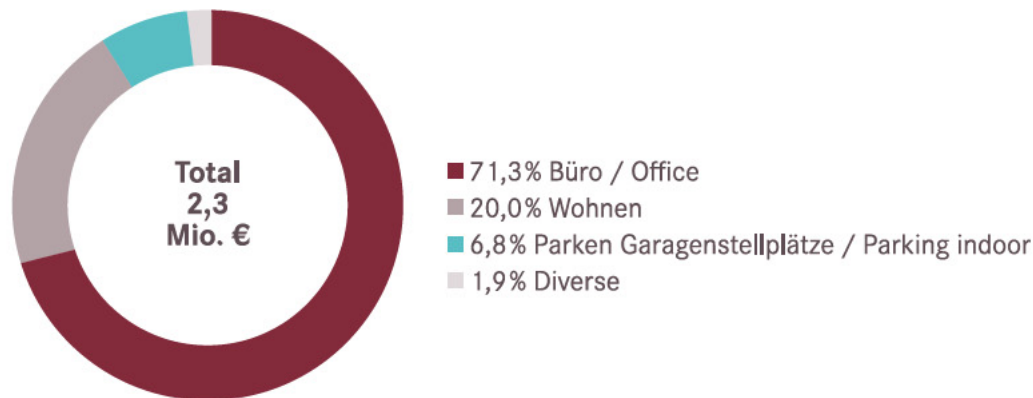
Abbildung 24: Altersstruktur Objekte



VERMIETUNGSSITUATION (VERMIETUNGSERFOLGE, RLZ, JAHRESMIETE NACH NUTZUNGSART)

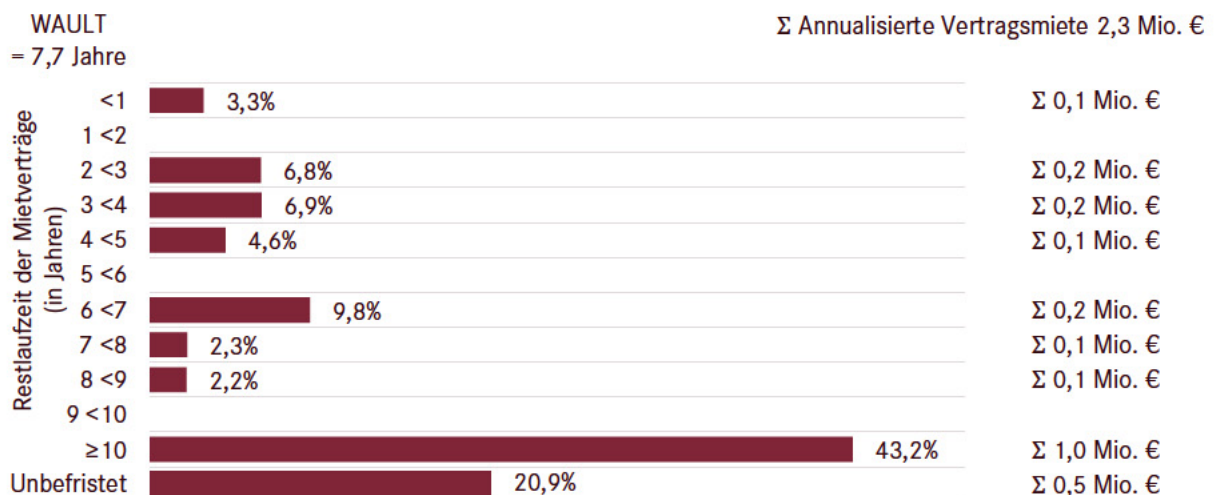
Die annualisierte Vertragsmiete beträgt zum Berichtsstichtag rd. 2,3 Mio. €. Die Mieterträge sind überwiegend mit rd. 71,3 % auf Büroflächen zurückzuführen. Rd. 20,0 % der Mieterträge werden aus der Nutzungsart Wohnen erwirtschaftet. Weitere rd. 6,8 % der Mieterträge sind der Nutzungsart Parken zuzuordnen und weitere rd. 1,9 % verteilen sich auf sonstige Flächen.

Abbildung 25: Sektorale Allokation (nach Mietertrag auf Ebene Mieteinheit)



Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge auf Basis der annualisierten Vertragsmiete beträgt rd. 7,7 Jahre. Als nächstmögliches Vertragsende werden für die Darstellung mögliche Sonderkündigungsrechte berücksichtigt. Es handelt sich somit um eine „Worst-Case“-Betrachtung. Bezogen auf die gesamte annualisierte Vertragsmiete haben rd. 43,2 % der Mietverträge eine Laufzeit von mehr als zehn Jahren.

Abbildung 26: Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)



VERÄNDERUNGEN WÄHREND DES BERICHTSZEITRAUMES

Im Rumpfgeschäftsjahr wurden drei Objekte angekauft. Die erste Liegenschaft in Brüssel, Rue Montoyer 25 ist am 04.05.2021 in das Sondervermögen übergegangen. Bei der Immobilie handelt es sich um ein vollvermietete Büroimmobilie inkl. Tiefgarage. Die Mieterschaft besteht hauptsächlich aus den Europavertretungen großer Konzerne und Interessensverbände.

Am 01.01.2022 wurde eine Wohnimmobilie in München, Mainaustraße 50, 52, erworben. Das Gebäude wurde im Jahr 2018 errichtet und im Jahr 2021, nach zeitweiser gewerblicher Zwischennutzung, vollständig für die Wohnnutzung hergerichtet. Für die Liegenschaft wurde eine sechsmonatige Mietgarantie vereinbart.

Zum 28.01.2022 wurde das Fondsportfolio um die Büroimmobilie in Hannover, Anna-Zammert-Straße 9, erweitert. Das Gebäude wurde im Jahr 2021 errichtet und ist vollständig an eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, einen Kindergarten und an ein Fitness- & Gesundheitsstudio vermietet.

Im Berichtszeitraum wurde darüber hinaus mit der Ankaufsprüfung für ein Büroobjekt in Hamburg begonnen. Der Transaktionsprozess wurde im Oktober 2021 von der Verkäuferseite gestoppt, da das Objekt aus Gründen, die in der Verkäufersphäre liegen, nicht vor Sommer 2023 veräußert werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass der Prozess zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen wird. Die bislang im Rahmen der Ankaufsprüfung angefallenen Kosten i. H. v. 198 TEUR wurden zunächst aktiviert.

ANLAGEERFOLG

Die Performance gemäß BVI-Methode betrug im Berichtszeitraum 3,26 %.

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 direkte 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. Daher wird ein Betrag, der mindestens 5 % des Wertes des Sondervermögens entspricht, für die Rücknahme von Anteilen verfügbar gehalten („Mindestliquidität“). Zur Sicherstellung der Fondsliquidität gelten für etwaige Mittelrückgaben die gesetzlichen Rückgabefristen.

INFORMATIONEN ZU COVID-19

Aufgrund der sich seit Ende Februar 2020 stark verschärfenden Covid-19 Pandemie hat die PATRIZIA 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.

RISIKOHINWEIS ZUM RUSSLAND-UKRAINE KONKLIKT

Die Auswirkungen der Ukraine Krise für den Fonds sind derzeit nicht abschließend identifizierbar. Auch wenn keine direkten oder indirekten Immobilienbestände oder Beteiligungsimmobilien in der Ukraine oder Russland bestehen, besteht die Gefahr, dass indirekte Risiken aus den verhängten Sanktionen, entstehender Marktvolatilität oder steigenden Energiepreisen Einfluss auf die Entwicklung des Fonds oder Geschäftspartnern nehmen.

FAZIT

Die ersten knapp zwölf 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 weitere Objekte in München, Mainaustraße 50, 52, und in Hannover, Anna-Zammert-Straße 9, erworben werden, so dass der Fonds bereits nach einem Jahr über ein nach Nutzungsarten und Standorten diversifiziertes Portfolio verfügt. Der Ankauf eines weiteren Objekts in München, Gotzinger Straße 19, konnte am 07.04.2022 beurkundet werden. PATRIZIA verfolgt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung stark, um auch weiterhin attraktive Ankaufsoportunitäten zu identifizieren und den Portfolioaufbau fortzusetzen.

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

Mit freundlichen Grüßen

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsführung



Stefan Krauß



Jan Wangermann



Nathalie Winkelmann



Dominik Röhrich

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

| Anteilklasse VB | 31.03.2022 in EUR |
|--|----------------------------|
| Immobilien | 42.786.511,65 |
| Beteiligungen an Immobilien-Ges. | 15.481.169,38 |
| Liquiditätsanlagen | 8.216.278,21 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 9.557.919,58 |
| ./ . Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 15.880.514,31 96.495,01 |
| Fondsvermögen | 60.064.869,50 |
| Anteilumlauf (Stück) | 581.675 |
| Anteilwert (EUR) | 103,26 |
| Ausschüttung je Anteil (EUR) | 0,40 |
| Tag der Ausschüttung | 11.05.2022 |

| Anteilklasse NB | 31.03.2022 in EUR |
|--|--------------------------|
| Immobilien | 4.383.488,35 |
| Beteiligungen an Immobilien-Ges. | 1.586.049,51 |
| Liquiditätsanlagen | 841.759,68 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 979.211,16 |
| ./ . Verbindlichkeiten und Rückstellungen | 1.626.962,52 9.885,94 |
| Fondsvermögen | 6.153.660,24 |
| Anteilumlauf (Stück) | 59.590 |
| Anteilwert (EUR) | 103,26 |
| Ausschüttung je Anteil (EUR) | 0,40 |
| Tag der Ausschüttung | 11.05.2022 |

4. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS IM BERICHTSZEITRAUM

| Anteilklasse VB | 31.03.2022 in EUR |
|---|----------------------|
| I. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM BEGINN DES RUMPFGESCHÄFTSJAHRES | 0,00 |
| 1. Ausschüttung für das Vorjahr | 0,00 |
| 2. Zwischenausschüttung | 0,00 |
| 3. Mittelzu-/abfluss (netto) | 58.571.257,88 |
| 3.1 Mittelzu-/abfluss (brutto) | 58.445.190,86 |
| 3.2 korrigiert um Ertragsausgleich | 126.067,02 |
| 4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten | -124.964,26 |
| 4.1 davon bei Immobilien | -71.433,08 |
| 4.2 davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | -58.531,18 |
| 5. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres | 1.618.575,88 |
| 5.1 davon nicht realisierte Gewinne | 1.490.743,79 |
| 5.2 davon nicht realisierte Verluste | -85.973,97 |
| 5.3 davon Währungskursveränderungen | 0,00 |
| 5.4 davon Ertragsausgleich auf das laufende Ergebnis | 126.067,02 |
| 6. Ertragsausgleich auf Vortrag | 0,00 |
| II. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM ENDE DES RUMPFGESCHÄFTSJAHRES | 60.064.869,50 |

| Anteilklasse NB | 31.03.2022 in EUR |
|---|----------------------|
| I. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM BEGINN DES RUMPFGESCHÄFTSJAHRES | 0,00 |
| 1. Ausschüttung für das Vorjahr | 0,00 |
| 2. Zwischenausschüttung | 0,00 |
| 3. Mittelzu-/abfluss (netto) | 5.959.310,60 |
| 3.1 Mittelzu-/abfluss (brutto) | 5.959.009,66 |
| 3.2 korrigiert um Ertragsausgleich | 300,94 |
| 4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten | -18.522,67 |
| 4.1 davon bei Immobilien | -7.318,34 |
| 4.2 davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | -11.204,33 |
| 5. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres | 212.872,31 |
| 5.1 davon nicht realisierte Gewinne | 199.775,92 |
| 5.2 davon nicht realisierte Verluste | -8.808,05 |
| 5.3 davon Währungskursveränderungen | 0,00 |
| 5.4 davon Ertragsausgleich auf das laufende Ergebnis | 300,94 |
| 6. Ertragsausgleich auf Vortrag | 0,00 |
| II. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM ENDE DES RUMPFGESCHÄFTSJAHRES | 6.153.660,24 |

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 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 Rumpfgeschäftsjahres 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.

5. ZU- UND ABGÄNGE VON IMMOBILIEN UND BETEILIGUNGEN

Immobilien

| Art | Adresse | Nutzungsart | Übergang BNL |
|------|---|-------------|--------------|
| Kauf | DE, 30171 Hannover, Anna-Zammert-Str. 9 | Büro | 28.01.2022 |
| Kauf | DE, 81243 München, Mainastr. 50, 52 | Wohnen | 01.01.2022 |
| Kauf | BE, 1000 Brussels, Rue Montoyer 25 | Büro | 04.05.2021 |

Beteiligungsgesellschaften

| Art | Firma & Rechtsform | Gesellschaftssitz | Anteil | Datum |
|------|--------------------|--------------------------------|--------|------------|
| Kauf | City Land BV | BE, 1000 Brüssel, Kunstlaan 56 | 100 % | 04.05.2021 |

6. VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM STICHTAG

6.1 ZUSAMMENGEFASSTE VERMÖGENSAUFSTELLUNG

| | 31.03.2022 in EUR | Anteil am Fonds- vermögen |
|--|-----------------------|------------------------------|
| A. Vermögensgegenstände | | |
| I. Immobilien | 47.170.000,00 | 71,2% |
| 1. Mietwohngrundstücke | 16.595.000,00 | 25,1% |
| 2. Geschäftsgrundstücke | 30.575.000,00 | 46,2% |
| 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% |
| II. Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften | 17.067.218,89 | 25,8% |
| 1. Mehrheitsbeteiligungen | 17.067.218,89 | 25,8% |
| 2. Minderheitsbeteiligungen | 0,00 | 0,0% |
| III. Finanzanlagen | 0,00 | 0,0% |
| 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% |
| IV. Liquiditätsanlagen | 9.058.037,89 | 13,7% |
| 1. Bankguthaben | 9.058.037,89 | 13,7% |
| 2. Wertpapiere | 0,00 | 0,0% |
| 3. Investmentanteile | 0,00 | 0,0% |
| 4. Geldmarktinstrumente | 0,00 | 0,0% |
| V. Sonstige Vermögensgegenstände | 10.537.130,74 | 15,9% |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | 197.038,58 | 0,3% |
| 2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften | 5.200.000,00 | 7,9% |
| 3. Zinsansprüche | 106.288,87 | 0,2% |
| 4. Anschaffungsnebenkosten | 4.413.149,00 | 6,7% |
| 5. Andere | 620.654,29 | 0,9% |
| Summe Vermögensgegenstände | 83.832.387,52 | 126,6% |
| B Schulden | | |
| I. Verbindlichkeiten aus | -17.507.476,83 | -26,4% |
| 1. Krediten | -15.475.000,00 | -23,4% |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | -1.559.964,47 | -2,4% |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung | -71.227,48 | -0,1% |
| 4. anderen Gründen | -401.284,88 | -0,6% |
| II. Rückstellungen | -106.380,95 | -0,2% |
| 1. RSt für Instandsetzungskosten | 0,00 | 0,0% |
| 2. RSt für Steuern | -79.155,95 | -0,1% |
| 3. Sonstige Rückstellungen | -27.225,00 | 0,0% |
| Summe Schulden | -17.613.857,78 | -26,6% |
| C Fondsvermögen | 66.218.529,74 | 100,0% |
| Umlaufende Anteile (in Stück) – AK VB | 581.675 | |
| Umlaufende Anteile (in Stück) – AK NB | 59.590 | |
| Nachrichtlich: Externe Darlehen in Immobilien-Gesellschaften | 0,00 | |

6.2 IMMOBILIENVERZEICHNIS

DIREKT GEHALTENE OBJEKTE

DE, 81243 München

Mainaustr. 50, 52

| | | | |
|--|------------|---|-------------|
| Beteiligungsquote in % | 100,0 | Anschaffungsnebenkosten in EUR | 1.674.705 |
| Art des Grundstücks | W | davon Gebühren und Steuern in EUR | 560.000 |
| Entwicklungsmaßnahmen | - | davon sonstige Kosten in EUR | 1.114.705 |
| Baujahr | 2018 | ANK in % des Kaufpreises | 10,4 |
| Erwerbsjahr | 2022 | Im RGJ abgeschriebene ANK in EUR | 41.295 |
| Grundstücksfläche in m ² | 1.359 | Zur AfA verbleibende ANK in EUR | 1.633.410 |
| Nutzfläche in m ² | 1.800 | Verbleibende ANK in % des FV | 2,5 |
| Verkehrswert in EUR | 16.595.000 | Verbleibende AfA-Dauer in Jahren | 9,8 |
| Verkehrswert in % des Fondvermögens | 25,1 | Finanzierungsquote in % | 48,2 |
| Kaufpreis in EUR | 16.122.075 | Leerstandsquote in % | 0,0 |
| Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR | 486.083 | Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren | unbefristet |
| Restnutzungsdauer in Jahren | 76 | | |

DE, 30171 Hannover

Anna-Zammert-Str. 9

| | | | |
|--|------------|---|-----------|
| Beteiligungsquote in % | 100,0 | Anschaffungsnebenkosten in EUR | 2.170.232 |
| Art des Grundstücks | G | davon Gebühren und Steuern in EUR | 1.497.500 |
| Entwicklungsmaßnahmen | - | davon sonstige Kosten in EUR | 672.732 |
| Baujahr | 2021 | ANK in % des Kaufpreises | 7,2 |
| Erwerbsjahr | 2022 | Im RGJ abgeschriebene ANK in EUR | 37.457 |
| Grundstücksfläche in m ² | 4.172 | Zur AfA verbleibende ANK in EUR | 2.132.775 |
| Nutzfläche in m ² | 5.856 | Verbleibende ANK in % des FV | 3,2 |
| Verkehrswert in EUR | 30.575.000 | Verbleibende AfA-Dauer in Jahren | 9,8 |
| Verkehrswert in % des Fondvermögens | 46,2 | Finanzierungsquote in % | 24,4 |
| Kaufpreis in EUR | 29.950.000 | Leerstandsquote in % | 0,0 |
| Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR | 1.003.330 | Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren | 13,6 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | 70 | | |

ÜBER IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE IMMOBILIEN

| BE, 1000 Brüssel Kunstlaan 54 | | City Land BV (Beteiligungsgesellschaft) | |
|---|------------|---|------------|
| Gesellschaftskapital in EUR | 8.418.186 | Verkehrswert in EUR | 17.067.219 |
| Beteiligungsquote in % | 100,0 | Verkehrswert in % des Fondsvermögens | 25,8 |
| Erwerbs-/Gründungsdatum | 04.05.2021 | Gesellschaftsdarlehen in EUR | 5.200.000 |

| BE, 1000 Brüssel Rue Montoyer 25 | | | |
|--|------------|---|---------|
| Beteiligungsquote in % | 100,0 | Anschaffungsnebenkosten in EUR | 711.700 |
| Art des Grundstücks | G | davon Gebühren und Steuern in EUR | 0,0 |
| Entwicklungsmaßnahmen | - | davon sonstige Kosten in EUR | 711.700 |
| Baujahr | 2011 | ANK in % des Kaufpreises | 3,1 |
| Erwerbsjahr | 2021 | Im RGJ abgeschriebene ANK in EUR | 64.736 |
| Grundstücksfläche in m ² | 447 | Zur AfA verbleibende ANK in EUR | 646.964 |
| Nutzfläche in m ² | 3.133 | Verbleibende ANK in % des FV | 1,0 |
| Verkehrswert in EUR | 23.122.500 | Verbleibende AfA-Dauer in Jahren | 9,1 |
| Verkehrswert in % des Fondvermögens | 34,9 | Finanzierungsquote in % | 0,0 |
| Kaufpreis in EUR | 22.639.074 | Leerstandsquote in % | 0,0 |
| Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR | 820.914 | Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren | 7,3 |
| Restnutzungsdauer in Jahren | 60 | | |

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENVERZEICHNIS

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

Der Kaufpreis wird inklusive sämtlicher Nachaktivierungen ausgewiesen.

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

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

Die Leerstandsquote wird auf Basis der Nettosollmieten gerechnet.

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

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

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

Erläuterungen zur Art des Grundstücks

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

6.3 LIQUIDITÄT

LIQUIDITÄT NACH ANLAGEFORMEN

| | 31.03.2022 in EUR | Davon FW in EUR | in % vom FV |
|--------------------------|----------------------|--------------------|----------------|
| 1. Bankguthaben | 9.058.037,89 | 0,00 | 13,7 |
| 1.1 Bankguthaben laufend | 9.058.037,89 | 0,00 | 13,7 |
| 1.2 Tagesgeld | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| 1.3 Termingeld | 0,00 | 0,00 | 0,0 |

6.4 SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

| | 31.03.2022 in EUR | Davon FW in EUR | in % vom FV |
|---|----------------------|--------------------|----------------|
| Sonstige Vermögensgegenstände | 10.537.130,74 | 0,00 | 15,9 |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | 197.038,58 | 0,00 | 0,3 |
| 1.1 Forderungen ggü. Hausverwalter | 0,00 | 0,00 | 0,0 |
| 1.2 Forderungen aus Kautionsseinlagen | 3.273,00 | 0,00 | 0,0 |
| 1.3 Mietforderungen | 162.236,58 | 0,00 | 0,2 |
| 1.4 Umlagefähige Bewirtschaftungskosten | 31.529,00 | 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 | 7,9 |
| 3. Zinsansprüche | 106.288,87 | 0,00 | 0,2 |
| 4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien | 3.766.185,00 | 0,00 | 5,7 |
| 5. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien-Ges. | 646.964,00 | 0,00 | 1,0 |
| 6. Andere | 620.654,29 | 0,00 | 0,9 |

VERBINDLICHKEITEN

| | 31.03.2022 in EUR | Davon FW in EUR | in % vom FV |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------------|----------------|
| Verbindlichkeiten | -17.507.476,83 | 0,00 | -26,4 |
| 1. Kredite | -15.475.000,00 | 0,00 | -23,4 |
| 2. Grundstückskäufe und Bauvorhaben | -1.559.964,47 | 0,00 | -2,4 |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung | -71.227,48 | 0,00 | -0,1 |
| 4. andere Gründe | -401.284,88 | 0,00 | -0,6 |

RÜCKSTELLUNGEN

| | 31.03.2022 in EUR | Davon FW in EUR | in % vom FV |
|----------------------------------|----------------------|--------------------|----------------|
| Rückstellungen | -106.380,95 | 0,00 | -0,2 |
| 1. RSt für Instandsetzungskosten | 0,00 | 0,00 | -0,0 |
| 2. RSt für Steuern | -79.155,95 | 0,00 | -0,2 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | -27.225,00 | 0,00 | -0,0 |

7. ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG FÜR DAS RUMPFGESCHÄFTSJAHR VOM 06.04.2021 – 31.03.2022

| Ertrags- und Aufwandsrechnung AK VB | 31.03.2022 | Davon FW |
|--|---------------------|----------|
| | in EUR | in EUR |
| I. Erträge | 629.912,10 | 0 |
| 1. Erträge aus Immobilien | 263.007,15 | 0 |
| 2. Erträge aus Immobiliengesellschaften | 326.545,35 | 0 |
| 3. Erträge aus Finanzanlagen | 0,00 | 0 |
| 4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) | 0,00 | 0 |
| 5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen | -46.717,52 | 0 |
| 6. Sonstige Erträge | 87.077,12 | 0 |
| II. Aufwendungen | -290.039,02 | 0 |
| 1. Bewirtschaftungskosten | -7.961,93 | 0 |
| 1.1 davon Betriebskosten | 426,65 | 0 |
| 1.2 davon Instandhaltungskosten | -769,40 | 0 |
| 1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung | -7.054,46 | 0 |
| 1.4 davon sonstige Kosten | -564,72 | 0 |
| 2. Erbbauzinsen, Leib und Zeitrenten | 0,00 | 0 |
| 3. Ausländische Steuern | 14.173,95 | 0 |
| 4. Zinsen aus Kreditaufnahme | -69.484,59 | 0 |
| 5. Vergütung der Fondsverwaltung | -189.354,91 | 0 |
| 5.1 davon erfolgsabhängig | 0,00 | 0 |
| 6. Verwahrstellenvergütung | -8.789,27 | 0 |
| 7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | -10.800,27 | 0 |
| 8. Sonstige Aufwendungen | -17.822,00 | 0 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | 339.873,08 | 0 |
| IV. Veräußerungsgeschäfte | 0,00 | 0 |
| 1. Realisierte Gewinne | 0,00 | 0 |
| 1.1 aus Immobilien | 0,00 | 0 |
| 1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges. | 0,00 | 0 |
| 1.3 aus Finanzanlagen | 0,00 | 0 |
| 1.4 aus Liquiditätsanlagen | 0,00 | 0 |
| 1.5 aus Sicherungsgeschäften | 0,00 | 0 |
| 1.6 sonstige realisierte Gewinne | 0,00 | 0 |
| 2. Realisierte Verluste | 0,00 | 0 |
| 2.1 aus Immobilien | 0,00 | 0 |
| 2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges. | 0,00 | 0 |
| 2.3 aus Finanzanlagen | 0,00 | 0 |
| 2.4 aus Liquiditätsanlagen | 0,00 | 0 |
| 2.5 aus Sicherungsgeschäften | 0,00 | 0 |
| 2.6 sonstige realisierte Verluste | 0,00 | 0 |
| V. Realisiertes Ergebnis des RGJ vor Ergebnisausgleich | 339.873,08 | 0 |
| VI. Ergebnisausgleich | -126.067,02 | 0 |
| VII. Realisiertes Ergebnis des RGJ nach Ergebnisausgleich | 213.806,06 | 0 |
| VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des RGJ | 1.404.769,82 | |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | 1.490.743,79 | |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste | -85.973,97 | |
| 3. Währungskursveränderungen | 0,00 | |
| IX. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres | 1.618.575,88 | |
| X. Ausschüttungsfähiges Erg. inkl. Vortrag auf Vorjahr | 213.806,06 | |
| 1. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres | 213.806,06 | |
| 2. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ergebnisausgleich) | 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 | |
| XI. Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag je Anteil | 0,37 | |

| Ertrags- und Aufwandsrechnung AK NB | 31.03.2022 in EUR | Davon FW in EUR |
|--|----------------------|--------------------|
| I. Erträge | 72.330,73 | 0 |
| 1. Erträge aus Immobilien | 26.945,15 | 0 |
| 2. Erträge aus Immobiliengesellschaften | 33.454,65 | 0 |
| 3. Erträge aus Finanzanlagen | 0,00 | 0 |
| 4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen) | 0,00 | 0 |
| 5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen | -7.280,82 | 0 |
| 6. Sonstige Erträge | 19.211,75 | 0 |
| II. Aufwendungen | -50.125,35 | 0 |
| 1. Bewirtschaftungskosten | -974,37 | 0 |
| 1.1 davon Betriebskosten | 43,71 | 0 |
| 1.2 davon Instandhaltungskosten | -78,83 | 0 |
| 1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung | -862,40 | 0 |
| 1.4 davon sonstige Kosten | -76,85 | 0 |
| 2. Erbbauzinsen, Leib und Zeitrenten | 0,00 | 0 |
| 3. Ausländische Steuern | 1.452,12 | 0 |
| 4. Zinsen aus Kreditaufnahme | -7.118,69 | 0 |
| 5. Vergütung der Fondsverwaltung | -36.254,82 | 0 |
| 5.1 davon erfolgsabhängig | 0,00 | 0 |
| 6. Verwahrstellenvergütung | -1.920,73 | 0 |
| 7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten | -2.444,06 | 0 |
| 8. Sonstige Aufwendungen | -2.864,80 | 0 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | 22.205,38 | 0 |
| IV. Veräußerungsgeschäfte | 0,00 | 0 |
| 1. Realisierte Gewinne | 0,00 | 0 |
| 1.1 aus Immobilien | 0,00 | 0 |
| 1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges. | 0,00 | 0 |
| 1.3 aus Finanzanlagen | 0,00 | 0 |
| 1.4 aus Liquiditätsanlagen | 0,00 | 0 |
| 1.5 aus Sicherungsgeschäften | 0,00 | 0 |
| 1.6 sonstige realisierte Gewinne | 0,00 | 0 |
| 2. Realisierte Verluste | 0,00 | 0 |
| 2.1 aus Immobilien | 0,00 | 0 |
| 2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges. | 0,00 | 0 |
| 2.3 aus Finanzanlagen | 0,00 | 0 |
| 2.4 aus Liquiditätsanlagen | 0,00 | 0 |
| 2.5 aus Sicherungsgeschäften | 0,00 | 0 |
| 2.6 sonstige realisierte Verluste | 0,00 | 0 |
| V. Realisiertes Ergebnis des RGJ vor Ergebnisausgleich | 22.205,38 | 0 |
| VI. Ergebnisausgleich | -300,94 | 0 |
| VII. Realisiertes Ergebnis des RGJ nach Ergebnisausgleich | 21.904,44 | 0 |
| VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des RGJ | 190.967,87 | |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne | 199.775,92 | |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste | -8.808,05 | |
| 3. Währungskursveränderungen | 0,00 | |
| IX. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres | 212.872,31 | |
| X. Ausschüttungsfähiges Erg. inkl. Vortrag auf Vorjahr | 21.904,44 | |
| 1. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres | 21.904,44 | |
| 2. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ergebnisausgleich) | 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 | |
| XI. Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag je Anteil | 0,37 | |

8. VERWENDUNGSRECHNUNG ZUM STICHTAG

| Anteilklasse VB | 31.03.2022 | |
|---|-------------------|------------------|
| | in EUR | in EUR je Anteil |
| I. Für die Ausschüttung verfügbar | 232.670,00 | 0,40 |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr | 0,00 | 0,00 |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres | 213.806,06 | 0,37 |
| 3. Zuführungen aus dem Sondervermögen | 18.863,94 | 0,03 |
| II. Nicht für die Ausschüttung verwendet | 0,00 | 0,00 |
| 1. Einbehalt gemäß §252 (3) KAGB | 0,00 | 0,00 |
| 2. Der Wiederanlage zugeführt | 0,00 | 0,00 |
| 3. Vortrag auf neue Rechnung | 0,00 | 0,00 |
| III. Gesamtausschüttung | 232.670,00 | 0,40 |
| 1. Zwischenausschüttung | 0,00 | 0,00 |
| 1.1 Barausschüttung | 0,00 | 0,00 |
| 1.2 Einbehaltene Kapitalertragssteuer | 0,00 | 0,00 |
| 1.3 Einbehaltener Solidaritätszuschlag | 0,00 | 0,00 |
| 2. Endausschüttung | 232.670,00 | 0,40 |
| 2.1 Barausschüttung | 232.670,00 | 0,40 |
| 2.2 Einbehaltene Kapitalertragssteuer | 0,00 | 0,00 |
| 2.3 Einbehaltener Solidaritätszuschlag | 0,00 | 0,00 |

| Anteilklasse NB | 31.03.2022 | |
|---|------------------|------------------|
| | in EUR | in EUR je Anteil |
| I. Für die Ausschüttung verfügbar | 23.836,00 | 0,40 |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr | 0,00 | 0,00 |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres | 21.904,44 | 0,37 |
| 3. Zuführungen aus dem Sondervermögen | 1.931,56 | 0,03 |
| II. Nicht für die Ausschüttung verwendet | 0,00 | 0,00 |
| 1. Einbehalt gemäß §252 (3) KAGB | 0,00 | 0,00 |
| 2. Der Wiederanlage zugeführt | 0,00 | 0,00 |
| 3. Vortrag auf neue Rechnung | 0,00 | 0,00 |
| III. Gesamtausschüttung | 23.836,00 | 0,40 |
| 1. Zwischenausschüttung | 0,00 | 0,00 |
| 1.1 Barausschüttung | 0,00 | 0,00 |
| 1.2 Einbehaltene Kapitalertragssteuer | 0,00 | 0,00 |
| 1.3 Einbehaltener Solidaritätszuschlag | 0,00 | 0,00 |
| 2. Endausschüttung | 23.836,00 | 0,40 |
| 2.1 Barausschüttung | 23.836,00 | 0,40 |
| 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: 103,26

Umlaufende Anteile Anteilklasse VB in Stück: 581.675

Anteilwert Anteilklasse NB in EUR: 103,26

Umlaufende Anteile Anteilklasse NB in Stück: 59.590

Die Sonstigen Erträge der Anteilklasse VB in Höhe von 87.077 EUR beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 87.077 EUR. Die Sonstigen Erträge der Anteilklasse NB in Höhe von 19.212 EUR beinhalten ebenfalls im Wesentlichen Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen in Höhe von 19.212 EUR.

Die Sonstigen Aufwendungen der Anteilklasse VB in Höhe von 17.822 EUR beinhalten im Wesentlichen Sonstige Kosten der Gesellschaft in Höhe von 10.860 EUR. Die Sonstigen Aufwendungen der Anteilklasse NB in Höhe von 2.865 EUR beinhalten im Wesentlichen Sonstige Kosten der Gesellschaft in Höhe von 2.152 EUR. Darunter sind insgesamt im Wesentlichen Rückstellungen für externe Kosten für die Halbjahres- und Jahresberichterstellung zu verstehen. In Summe belaufen sich diese Kosten auf 12.262 EUR, die anteilig je Anteilklasse ausgewiesen werden.

Die Objekte des Fonds sind in Höhe des Darlehensvolumens von rd. 15,5 Mio. EUR mit Grundpfandrechten belastet.

ANGABEN ZUR TRANSPARENZ

| | |
|---|--------------|
| Transaktionsabhängige Vergütung für Ankäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert | 2,72 |
| Transaktionsabhängige Vergütung für Verkäufe in Prozent im Verhältnis zum durchschnittlichen Inventarwert | 0,00 |
| Pauschalvergütungen an Dritte in EUR | 0,00 |
| Rückvergütungen | 0,00 |
| Vermittlungsfolgeprovisionen | 0,00 |
| Ausgabeaufschlag bei Investmentanteilen | 0,00 |
| Rücknahmeabschlag bei Investmentanteilen | 0,00 |
| Verwaltungsvergütungssatz für im Sondervermögen gehaltene Investmentanteile | 0,00 |
| Transaktionskosten in EUR | 4.556.635,93 |

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

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

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

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

Neben der Vergütung für die Fondsverwaltung erhielt unsere Gesellschaft im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr transaktionsabhängige Vergütungen gemäß § 12 Abs. 1b der Besonderen Anlagebedingungen.

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

ANGABEN ZU NICHTFINANZIELLEN LEISTUNGSINDIKATOREN

ARTIKEL 8 OFFENLEGUNGS-VERORDNUNG (FINANZPRODUKTE, DIE ÖKOLOGISCHE UND/ODER SOZIALE MERKMALE BEWERBEN)

Neben der Berücksichtigung von relevanten Nachhaltigkeitsrisiken im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (nachfolgend „Offenlegungs-Verordnung“) in den Investitionsentscheidungsprozessen, bewirbt die PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für dieses Sondervermögen ökologische und/oder soziale Merkmale gemäß Artikel 8 der Offenlegungs-Verordnung. Auf diese wird nachfolgend eingegangen.

NACHHALTIGKEIT

ESG Leitbild und die Einordnung des Fonds nach dem Patrizia-ESG-Stufensystem

Der „ImmoWert II – PATRIZIA“ ist als offener Immobilienfonds in der Lage langfristige Nachhaltigkeitsziele zu verfolgen. Da einzelne Immobilien durch das Sondervermögen regelmäßig erworben und veräußert werden und der Nachhaltigkeitsbegriff stetig weiterentwickelt wird, ist es möglich, dass ein auf Ebene des Sondervermögens gemessenes Nachhaltigkeitsniveau über die Jahre schwankt.

Das Fondsmanagement erkennt und unterstützt die wachsende Bedeutung von Nachhaltigkeit und ESG. Die Mitarbeiter wenden die PATRIZIA-Richtlinien für verantwortungsbewusste Investitionen an und arbeiten auf eine nachhaltige Zukunft hin. Ein hohes Maß an Nachhaltigkeit führt zu einer höheren Wettbewerbsfähigkeit und damit Wertstabilität der Immobilie. Durch einen effizienten Einsatz von Ressourcen können Betriebskosten für Eigentümer und Mieter reduziert und damit die Attraktivität und Profitabilität der Immobilie langfristig gesichert werden. Aufgrund eines wachsenden Nachhaltigkeitsbewusstseins unter institutionellen Investoren ist die konsequente Optimierung der Objektnachhaltigkeit Voraussetzung für künftige Liquidität im Veräußerungsfall. Vor diesem Hintergrund wird Nachhaltigkeitsaspekten bei der Verwaltung des Bestandes und dem Erwerb neuer Immobilien eine größere Bedeutung beigemessen. Zum 31. März 2022 ist mit dem Büroobjekt in Brüssel, Rue Montoyer 25, ein Objekt aus dem Fondsportfolio mit einem Green Building Zertifikat ausgestattet. Die Anzahl der zertifizierten Objekte soll perspektivisch erhöht werden. Darüber hinaus werden sinnvolle Maßnahmen zur Optimierung der Bestandsobjekte vom Fondsmanagement in Zusammenarbeit mit dem Asset Management laufend eruiert und identifiziert. Diese werden immer auch unter Wirtschaftlichkeitsaspekten betrachtet und dem Anlageausschuss bei Bedarf gesondert vorgestellt.

Eine umfassende ESG Strategie wurde vor Auflegung des ImmoWert II – PATRIZIA erarbeitet und verabschiedet. Die Strategie basiert auf Stufe 4 des 5-stufigen Rahmenwerks der Patrizia. Bei dem Rahmenwerk wurde in einem interdisziplinären Ansatz eine umfassende Matrix entwickelt, die alle relevanten operativen Bereiche (Transaction, Asset Management, Development, Reporting) abdeckt und dabei 5 verschiedene Stufen des Ambitionsgrades definiert – je höher die Stufe desto höher die Zielsetzung für die Erfüllung von ESG Faktoren.

Darüber hinaus verbindet der Fonds dieses Nachhaltigkeitskonzept mit christlich-ethischen Wertvorstellungen und erweitert den klassischen ESG-Ansatz um eine ethische Komponente. Die 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 ₂ -Neutralität bis 2040 an Förderung erneuerbarer Energien durch „grüne“ Stromkontrakte ¹ 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 ² | 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 ³ | 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.

Für den ImmoWert II – PATRIZIA wurden auf Basis dieser Strategie die folgenden ESG-relevanten Bereiche festgelegt und bewertet:

TRANSAKTIONEN

Der Fonds beauftragt im Rahmen von Transaktionen gemäß der erweiterten ESG-Due-Diligence-Checkliste der PATRIZIA einen externen Umweltberater einen ESG-Due-Diligence-Bericht zu erstellen Die folgenden Bereiche werden bewertet:

- ◆ Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen
- ◆ Energie-/CO₂-Fußabdruck
- ◆ Wasser
- ◆ Abfallwirtschaft
- ◆ Umweltqualität in Innenräumen und im Freien
- ◆ Natürliche Risiken & Widerstandsfähigkeit
- ◆ Mobilitätskonzept
- ◆ Digitalisierungskonzept
- ◆ Nachhaltigkeitszertifizierung
- ◆ Einbeziehung von Stakeholdern

Der ImmoWert II – PATRIZIA wird zukunftsgerichtet nur Immobilien erwerben, die mindestens über einen Energieausweis von "B" verfügen (sofern dieser aufgrund der nationalen Standards vorliegt). In

Ausnahmefällen können Immobilien mit einer schlechteren Energieeffizienz erworben werden, jedoch nur, wenn die Energieausweis-Einstufung nach einem akzeptablen Investitionsniveau auf die Stufe „B“ verbessert werden kann.

Das Sondervermögen erwirbt keine Immobilien, die hauptsächlich an Mieter vermietet sind, die gegen die christlichen und ethischen Werte des Fonds verstoßen. Diese schließen Mieter aus den Bereichen Atomenergie, Rüstung, Pornographie und Sexshops, Spiel- und Vergnügungshallen sowie Abtreibungskliniken oder Forschung im Bereich Embryonen und Stammzellen aus. Darüber hinaus schließt der Fonds Mieter mit umstrittenen Geschäftspraktiken gemäß UN Global Compact, Kohleabbau (bzw. Unternehmen mit Umsatz/Energieproduktion von mehr als 30% aus Kohle) oder Derivaten auf Agrarrohstoffe aus. Für jede Immobilie wird die Aktivität jedes Mieters initial durch den Partner LIGA Bank überprüft, um eine Verletzung der oben genannten Grundsätze zu vermeiden.

Immobilien im Portfolio werden, wenn möglich, nach den gemeinsamen ZÜRS-Gruppen (Zonierungssystem für Überschwemmung, Rückstau und Starkregen) für Wohnimmobilien bewertet, wobei Investitionen in den Gruppen 1 und 2 angestrebt werden und die Gruppen 3 und 4 zur Vermeidung von Hochwasserrisiken im Portfolio wenn möglich vermieden werden sollen.

ZIELERREICHUNG

Für alle Immobilienankäufe ist eine ESG-Due Diligence vorgenommen worden. 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-Wärmegesetz (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 m² zzgl. Außenflächen von rd. 660 m² langfristig an eine Kindertagesstätte vermietet, so dass das Objekt auch zur Erfüllung der sozialen Ziele des Fonds beiträgt.

Die Prüfung der Mieter von Gewerbeobjekten ist in der Regel vor Erwerb durch Partner LIGA Bank vorgenommen worden. Bei dem Büroobjekt in Hannover wurde auf eine explizite Prüfung verzichtet, da dieses Objekt ausschließlich an namhafte Mieter vermietet ist bzw. die Mieter schon von ihrem Tätigkeitsfeld her als unbedenklich angesehen wurden. Auch wurde für alle in Deutschland belegenen Objekte die Einstufung nach ZÜRS (neu: GeoVeris) abgefragt, die jeweils bei GK1 liegt. Für das Objekt in Brüssel existiert der vergleichbare CatNet-Report, der das Überschwemmungsrisiko ebenfalls als sehr gering bzw. nicht gegeben einstuft.

ASSET MANAGEMENT

Der ImmoWert II – PATRIZIA wird sicherstellen, dass ESG-Faktoren in den einzelnen Geschäftsplänen berücksichtigt werden. Für eine Mehrzahl der Immobilien des Portfolios sollte im Jahresbudget mindestens ein ESG-Ziel enthalten sein.

Der Fonds wird das Property und Asset Management dazu auffordern, ESG-Daten (z.B. Energie-, Wasser- und Abfalldaten) zu sammeln und zu berichten, wo immer dies möglich ist. Darüber hinaus wird es auch pro Objekt Checklisten zur Einhaltung befüllen, um sicherzustellen, dass Sicherheitsanforderungen und gesetzliche Kontrollen eingehalten werden. Der Fonds strebt eine hundertprozentige Abdeckung der ESG-Daten für alle vom Eigentümer kontrollierten Bereiche an und wird sich, soweit möglich, mit den Mietern in Verbindung setzen, um zusätzliche ESG-Daten für die vom Mieter kontrollierten Bereiche zu sammeln. Zur Verbesserung der ESG-Datenerfassung wird angestrebt, automatische / digitale Zähler im gesamten Portfolio zu installieren.

Das Ziel des Fonds ist, den Energie- und Wasserverbrauch in den vom Eigentümer kontrollierten Bereichen über den Investitionszeitraum von zehn Jahren wesentlich zu senken. Der ImmoWert II - PATRIZIA strebt an, perspektivisch den Großteil des Abfalls wiederzuverwerten. Außerdem soll die Beschaffung von grüner Energie ein wichtiger Teil der Strategie sein.

Im Namen des ImmoWert II - PATRIZIA wird von dem Asset Management erwartet, dass dieses mindestens einmal pro Jahr die ESG-Themen mit dem externen Property Management erörtert und in die regelmäßige Berichterstattung einen Überblick über die wichtigsten Themen aufnimmt. Das Property Management wird ermutigt, ESG-Angelegenheiten regelmäßig mit den Mietern zu erörtern.

Der Fonds fördert die Aufnahme von grünen Vertragsklauseln in alle neuen Miet- und Verwaltungsverträgen. Er wird möglichst keinen Verwaltungsvertrag (PMA) unterzeichnen, welcher nicht den gesamten PATRIZIA Nachhaltigkeitszusatz enthält.

Pro Jahr soll nach Möglichkeit mehr als eine Immobilie innerhalb des Portfolios für eine Nachhaltigkeitsprüfung (durch einen externen Berater) oder eine Zertifizierung (z.B. BREEAM In-Use) in Betracht gezogen werden. Dies ist abhängig vom weiteren Portfolioaufbau.

Der Fonds wird unter anderem die folgenden spezifischen Asset Management-Initiativen berücksichtigen:

- ◆ Installation von LED-Beleuchtung im gesamten Portfolio (zumindest in den vom Eigentümer kontrollierten Bereichen).
- ◆ Die Verwendung nachhaltiger Materialien für alle Renovierungsprojekte.
- ◆ Am Ende der Lebensdauer von Maschinen und Anlagen, wird die nachhaltigste und erschwinglichste Modernisierung zu installieren sein.
- ◆ Installation von Systemen für erneuerbare Energien, z.B. Sonnenkollektoren.
- ◆ Installation von Elektro-Ladepunkten.
- ◆ Wechsel zu 100% erneuerbaren Energien (zumindest in den vom Eigentümer kontrollierten Bereichen).
- ◆ Bewertung des Bedarfs und der Durchführbarkeit der Installation von Duschanlagen, Fahrradgaragen inkl. Ladestationen für E-Bikes, Lounge-Bereichen und Essbereichen
- ◆ Ausarbeitung von Plänen zum Landschafts- und Lebensraummanagement, um die Auswirkungen der Anlage auf die biologische Vielfalt zu verfolgen, und Entwicklung von Aktionsplänen zur Verbesserung ihrer Auswirkungen.
- ◆ Entwicklung eines Programms für Gesundheit und Wohlbefinden, einschließlich Bedarfsermittlung, Zielsetzung, Aktionsplanung und -überwachung für die Mieter und die von der Anlage betroffene Gemeinde.

ZIELERREICHUNG

Da der Fonds im Berichtszeitraum neu aufgelegt wurde und es sich bei allen Objekten um Neuerwerbe handelt, gab es keine konkreten Maßnahmen.

Es wird die Zertifizierung des Büroobjektes in Hannover, Anna-Zammert-Straße 9, nach DGNB-Standard angestrebt, dies ist jedoch erst nach einer einjährigen Betriebsphase möglich. Auch für das Objekt in München, Gotzinger Str. 19, für das im April 2022 der Kaufvertrag unterzeichnet wurde, wird eine Zertifizierung angestrebt. Darüber hinaus werden sinnvolle Maßnahmen zur Optimierung der Bestandsobjekte vom Fondsmanagement in Zusammenarbeit mit dem Asset Management laufend eruiert und identifiziert.

PROJEKTENTWICKLUNG

Der ImmoWert II – PATRIZIA beabsichtigt keine Projektentwicklungen im Bestand umzusetzen.

ANGABEN ZU DEN VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

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

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

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

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

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

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

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

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

ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG

| | in TEUR |
|---|---------|
| Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen | 1.235 |
| davon feste Vergütung | 646 |
| davon variable Vergütung | 589 |
| Anzahl der Mitarbeiter (durchschnittlich) | 7 |
| Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütung an Risikoträger | 762 |
| davon Führungskräfte | 762 |
| davon andere Risikoträger | 0 |

Die Angaben beziehen sich auf die Mitarbeitervergütungen der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

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

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

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 3,0-fache und der nach der Commitmentmethode berechnete Leverage des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert um das 2,2-fache nicht übersteigt. Das Sondervermögen darf Kredite zur Finanzierung der im Sondervermögen gehaltenen Immobilien in Höhe von bis zu 30,0 % der Verkehrswerte der Immobilien aufnehmen. Derivate wurden im Berichtszeitraum nicht eingesetzt.

| Leverage-Umfang nach | festgelegtes Höchstmaß in % | tatsächlich zum Berichtsstichtag in % | Maximum im Rumpfgeschäftsjahr in % |
|-------------------------|--------------------------------|--|--|
| Brutto - Methode | 300,0 | 144,77 | 146,45 |
| Commitmentmethode | 220,0 | 144,77 | 146,45 |

Augsburg, den 9. September 2022

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

DocuSigned by:

 929DBC772E334D7...
 Stefan Krauß

DocuSigned by:

 7CF6F1CBEB9143A...
 Jan Wangermann

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens ImmoWert II – PATRIZIA – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 6. April 2021 bis zum 31. März 2022 der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 6. April 2021 bis zum 31. März 2022 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Darstellungen und Ausführungen zum Sondervermögen im Gesamtdokument Jahresbericht, mit Ausnahme der im Prüfungsurteil genannten Bestandteile des geprüften Jahresberichts sowie unseres Vermerks.

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

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

- ◆ wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- ◆ anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESBERICHTS

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

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

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

- ◆ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

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

München, den 9. September 2022

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Griesbeck

Woch

Wirtschaftsprüfer

Wirtschaftsprüferin

GREMIEN

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Stefan Krauß
Sebastian H. Lohmer (bis 31.03.2022)
Nathalie Winkelmann
Jan Wangermann (ab 01.07.2021)
Dominik Röhrich (ab 01.01.2022)
Irmgard Linker (bis 30.06.2021)

AUFSICHTSRAT

Philipp Schaper
Vorsitzender des Aufsichtsrats (ab 01.07.2022)
CIO European Real Estate Transactions & Fund Management der PATRIZIA SE

Karim Bohn
Vorsitzender des Aufsichtsrats (bis 30.06.2022)
Mitglied des Vorstandes der PATRIZIA AG (bis 31.03.2022)

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



Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens ImmoWert II – PATRIZIA – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 6. April 2021 bis zum 31. März 2022, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2022, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 6. April 2021 bis zum 31. März 2022, sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

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

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

München, den 9. September 2022

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Griesbeck
Wirtschaftsprüfer

Woch
Wirtschaftsprüferin