

HALBJAHRESBERICHT 30. SEPTEMBER 2023

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. Entwicklung des Fondsvermögens im Berichtszeitraum	23
4. Zu- und Abgänge von Immobilien und Beteiligungen	24
5. Vermögensaufstellung zum Stichtag	25
5.1 Vermögensübersicht (gem. KARBV)	25
5.2 Immobilienverzeichnis	26
5.3 Liquidität	28
5.4 Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	29
6. Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Berichtszeitraum	30
7. Verwendungsrechnung zum Stichtag	33
Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	34
Gremien	39

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

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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

VORWORT

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

mit dem Halbjahresbericht zum 30.09.2023 informieren wir Sie über das erste Halbjahr des Fondsgeschäftsjahres des Publikumsfondvermögens ImmoWert II – PATRIZIA. Der Fonds wurde zum 06.04.2021 aufgelegt. Im Berichtszeitraum fanden keine An- oder Verkäufe statt.

Die gesamtwirtschaftliche Lage während des laufenden Fondsgeschäftsjahres ist weiterhin durch die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der hohen Inflation gekennzeichnet. Die mehrfache Erhöhung der Leitzinsen durch die Zentralbanken in den vergangenen Monaten als Reaktion auf die hohe Inflation hat den europäischen Transaktionsmarkt in weiten Teilen zum Stillstand gebracht. Neben den signifikant erhöhten Finanzierungskosten bei Bankdarlehen war vor allem die Preisfindung Grund für die geringe Aktivität auf dem Transaktionsmarkt. Die Preiserwartungen der Verkäufer liegen weiterhin oftmals deutlich über den Preisen, die Käufer derzeit aus Renditegesichtspunkten zahlen können. Aufgrund des geringen Angebotes und der Preiserwartungen der Verkäufer konnten im laufenden Fondsgeschäftsjahr bislang keine weiteren Ankäufe realisiert werden. PATRIZIA prüft laufend die Transaktionsopportunitäten, es ist allerdings davon auszugehen, dass es noch einige Monate dauern wird, bis der Transaktionsmarkt wieder mehr Aktivität zeigen wird. Ein niedrigeres Preisniveau bietet dann die Aussicht auf höhere Renditen von weiteren Ankäufen, wodurch sich perspektivisch die Ausschüttungsrendite des Fonds optimieren lässt.

Der Effekt von sinkenden Preisen auf den Transaktionsmärkten hat allerdings auch weiterhin Auswirkungen auf das Bestandsportfolio des Fonds. Im Rahmen der vierteljährlichen Bewertungen der Immobilien kam es seit dem Jahresende 2022 zu teils deutlichen Abwertungen im Portfolio. Insbesondere aus diesem Grund haben sich die BVI-Renditen in beiden Anteilklassen (VB und NB) auch im laufenden Fondsgeschäftsjahr mit -4,40% negativ entwickelt. In Abhängigkeit der Marktentwicklung in den kommenden Monaten sind weitere Abwertungen im Portfolio trotz der durchgehend hohen Objektqualität nicht auszuschließen. Die Mietverträge im Portfolio sind allesamt durch Indexierungen wertgesichert und die laufenden Erträge bieten somit einen gewissen Inflationsschutz. Gleichzeitig wirken sich steigende Mieten positiv auf die Verkehrswertentwicklung aus.

Positiv für das laufende Fondsgeschäftsjahr hervorzuheben ist die Gesamtvermietungsquote im Portfolio von 99,6% zum 30.09.2023. Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge zum 30.09.2023 beträgt rd. 8,3 Jahre.

Alle Immobilien erfüllen aktuell die Anforderungen des 1,5°C-Zielpfades im Rahmen der Pariser Klimaziele. Keines der Objekte verfügt über eine schlechtere Energieeffizienz als „B“ gemäß der Energieausweise. Der Prozess zur Nachhaltigkeitszertifizierung für die Büroimmobilie in Hannover, Anna-Zammert-Straße 9 hat planmäßig im dritten Fondsgeschäftsjahr begonnen. Der Fonds erfüllt außerdem bereits seit 01.01.2023 die Anforderungen gemäß Artikel 8 der Offenlegungsverordnung inklusive der Berücksichtigung der Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) und kann damit als „Artikel 8“-Fonds klassifiziert werden.

Mit freundlichen Grüßen

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsführung



Stefan Krauß



Jan Wangermann



Nathalie Winkelmann



Dominik Röhrich



MARKTBERICHT

FONDSTANDORTE DES IMMOWERT II – PATRIZIA IM ÜBERBLICK

STANDORTE IMMOWERT II

- Büro
- Wohnen



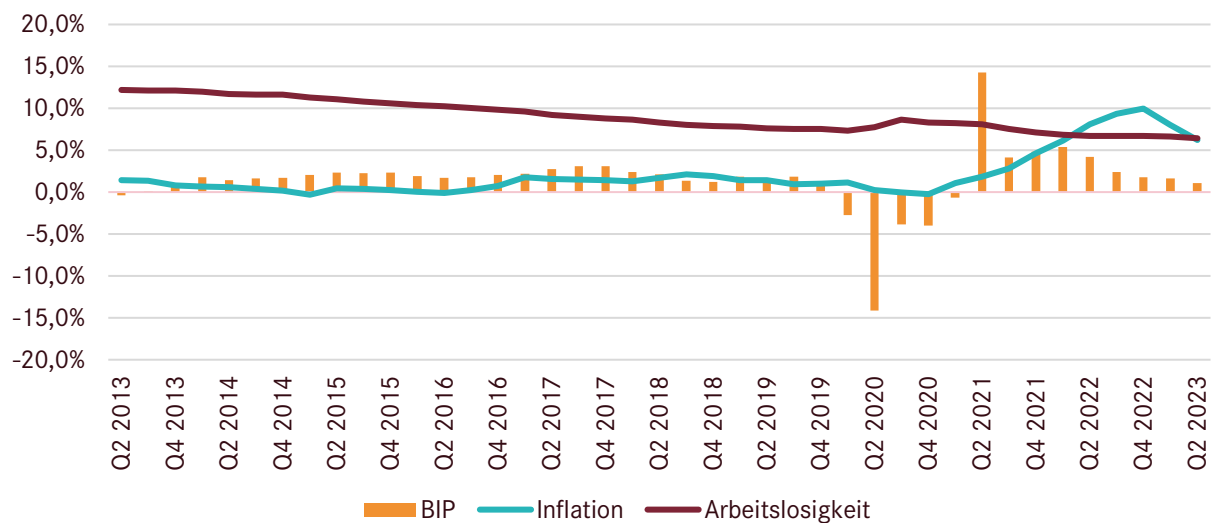
Quelle: PATRIZIA, ArcGIS

MAKROÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die wirtschaftliche Entwicklung in Europa stagnierte im letzten Jahr größtenteils aufgrund einer restriktiven Zinspolitik. Die Zentralbanken in vielen europäischen Ländern erhöhten die Leitzinsen, um Inflationsrisiken einzudämmen und die finanzielle Stabilität zu gewährleisten. Das Wirtschaftswachstum wurde dem größeren Ziel der Inflationsbekämpfung untergeordnet und die Wachstumsraten des BIPs fielen angesichts der gestiegenen Leitzinsen seit Mitte 2022 kontinuierlich ab.

Die Inflation lag im zweiten Quartal 2023 bei rd. 6,2% und damit rd.1,8 Prozentpunkte unter dem Wert des Vorquartals. Für den Jahresverlauf 2023 wird mit weiterer Desinflation gerechnet.

Abbildung 1: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Europa

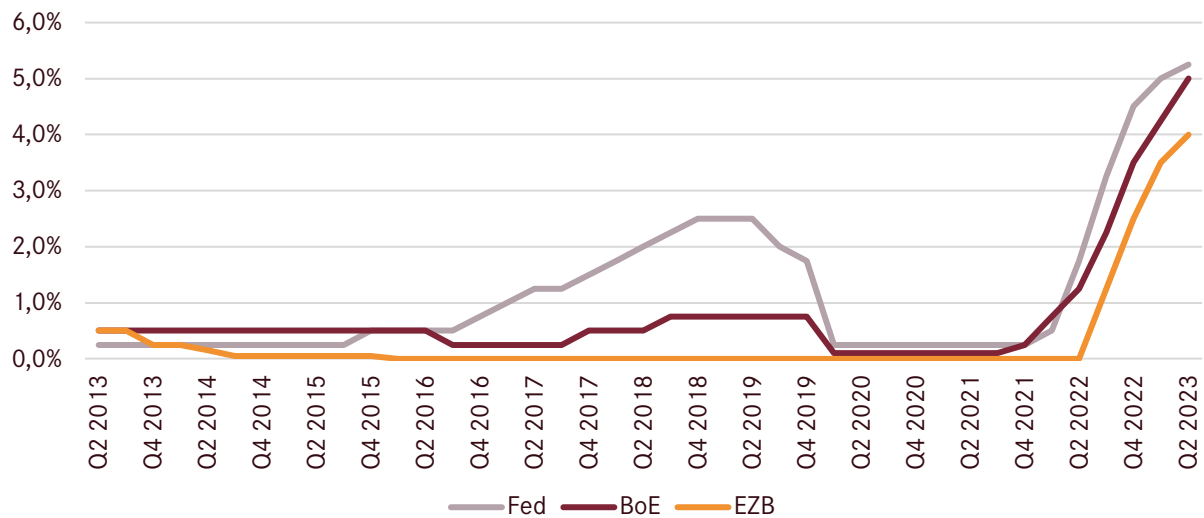


Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

Der europäische Arbeitsmarkt wirkt weitgehend unbeeinflusst durch die aktuell komplizierte konjunkturelle Lage. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank im zweiten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorquartal um 0,2 Prozentpunkte auf 6,4%. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sank die Arbeitslosenquote um 0,3 Prozentpunkte.

Im Zuge der Inflationsbekämpfung haben sowohl die Fed als auch die Bank of England und die EZB ihre Leitzinsen allesamt sehr dynamisch angehoben. Ende Juni 2023 liegt der Leitzins in den USA bei 5,25%, in England bei 5,00% und in Europa bei 4,00%.

Abbildung 2: Zentralbankzinsen



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

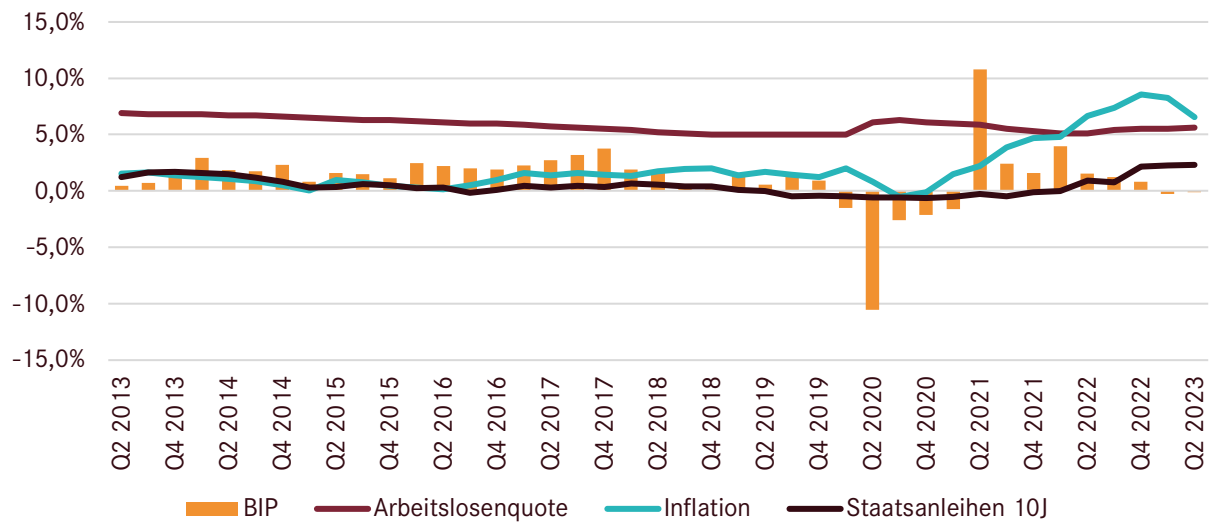
Die Zinsen für europäische Staatsanleihen stiegen über alle Laufzeiten hinweg deutlich an. Die Dynamik der Zinssteigerungen ist insbesondere der drastischen Erhöhung des europäischen Leitzinses geschuldet. Die Rendite für eine deutsche Staatsanleihe mit einer Laufzeit von 10 Jahren liegt im Q2 2023 bei 2,3% und somit um 1,5 Prozentpunkte höher als im Vorjahresquartal Q2 2022.

Ein Blick auf die Investitionsländer des Fonds zeigt, dass sich hinter dem europäischen Durchschnitt ein differenziertes Bild der wirtschaftlichen Entwicklung verbirgt. Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland wird von einer exportorientierten Industrie geprägt und somit stark vom globalen Abschwung beeinflusst. Die restriktive Zinspolitik ließ das Wirtschaftswachstum ab dem zweiten Quartal 2022 bis zum zweiten Quartal 2023 immer weiter abflachen, sodass es in Q1 bzw. Q2 2023 zu einem negativen Wirtschaftswachstum in Deutschland gekommen ist.

Die wirtschaftlich angespannte Lage hatte jedoch nur begrenzte Auswirkungen auf den deutschen Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote in Deutschland stieg im zweiten Quartal zwar im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,5 Prozentpunkte, lag letztendlich aber weiterhin bei lediglich 5,6%.

Die Inflation lag im zweiten Quartal 2023 bei 6,6% und damit 1,6 Prozentpunkte unter dem Wert des Vorquartals. Die Maßnahmen der EZB zeigen Wirkung im Senken des Verbraucherpreisindex.

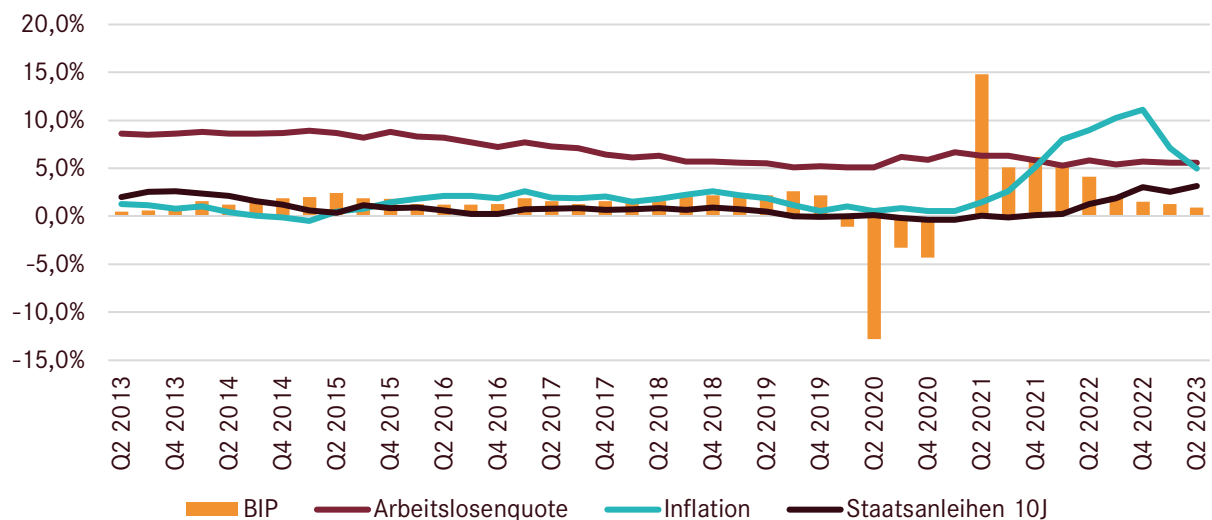
Abbildung 3: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Deutschland



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

Auch in Belgien zeigten sich im zweiten Quartal 2023 die Auswirkungen der restriktiven europäischen Zinspolitik. Das Wirtschaftswachstum sank ebenfalls und betrug in Q2 2023 0,9%. Die Inflation stieg über das letzte Jahr auf Höchstwerte von bis zu 11,1% an und fiel danach innerhalb von 2023 zunächst im Q1 auf 7,1% und im Q2 schließlich auf 5,0%. Der Arbeitsmarkt in Belgien zeigte sich im zweiten Quartal 2023 weitgehend stabil und die Arbeitslosenquote lag bei 5,6%.

Abbildung 4: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Belgien



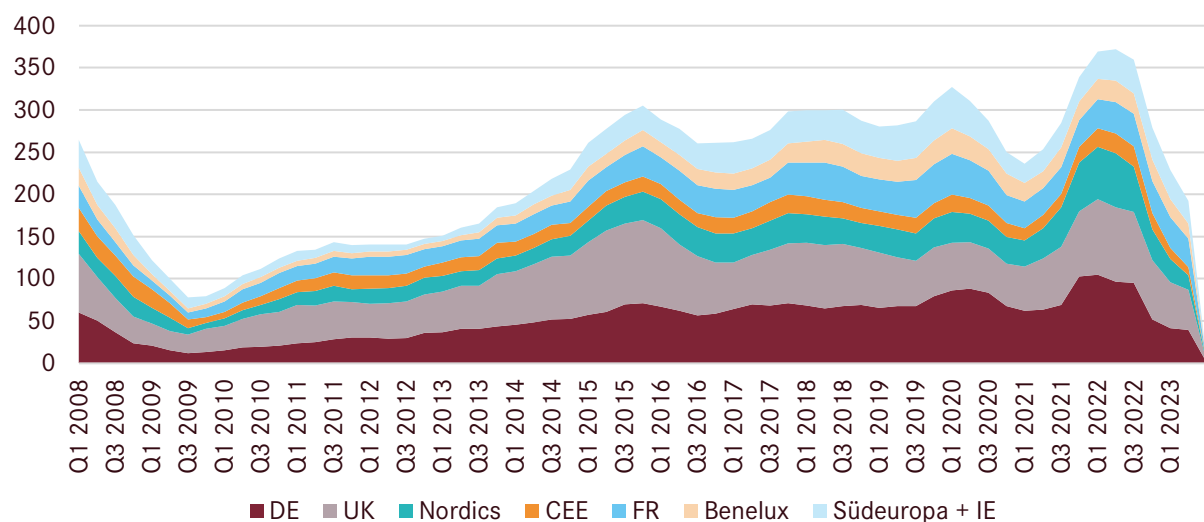
Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

INVESTMENTMARKT

Nach dem starken Anstieg der europäischen Leitzinsen zeigt sich das Transaktionsgeschehen im zweiten Quartal 2023 weiter auf einem sehr niedrigen Niveau. Das Transaktionsvolumen in den letzten vier Quartalen Q3 2022 bis Q2 2023 lag bei 192,4 Mrd. EUR und damit 48,3% unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums. Die gestiegenen Leitzinsen sowie daraus resultierende Unsicherheiten in der Preisfindung zwischen Käufer und Verkäufer sorgten für diesen drastischen Rückgang in den Transaktionsaktivitäten.

Betrachtet man das Transaktionsgeschehen in den einzelnen Regionen, so ist zu beobachten, dass die Einbrüche des Investmentvolumens im Vergleich zum Vorjahresquartal unterschiedlich stark ausfallen. Der höchste Rückgang des Transaktionsvolumens, mit 72,4%, konnte in den Nordics beobachtet werden, gefolgt von den zentral-/osteuropäischen Ländern und Deutschland mit 59,6% bzw. 59,2%. Der Rückgang des Investmentvolumens lag im Vereinigten Königreich bei 46,4%, in den Benelux-Ländern bei 29,0%, in Südeuropa und Irland bei 27,8% sowie in Frankreich bei 9,1%. Regionen, welche im vergangenen Jahr einen erheblichen Anstieg des Transaktionsvolumens verzeichnen konnten, erfuhren im Q2 2023 im Vergleich zum Vorjahresquartal die stärksten Rückgänge.

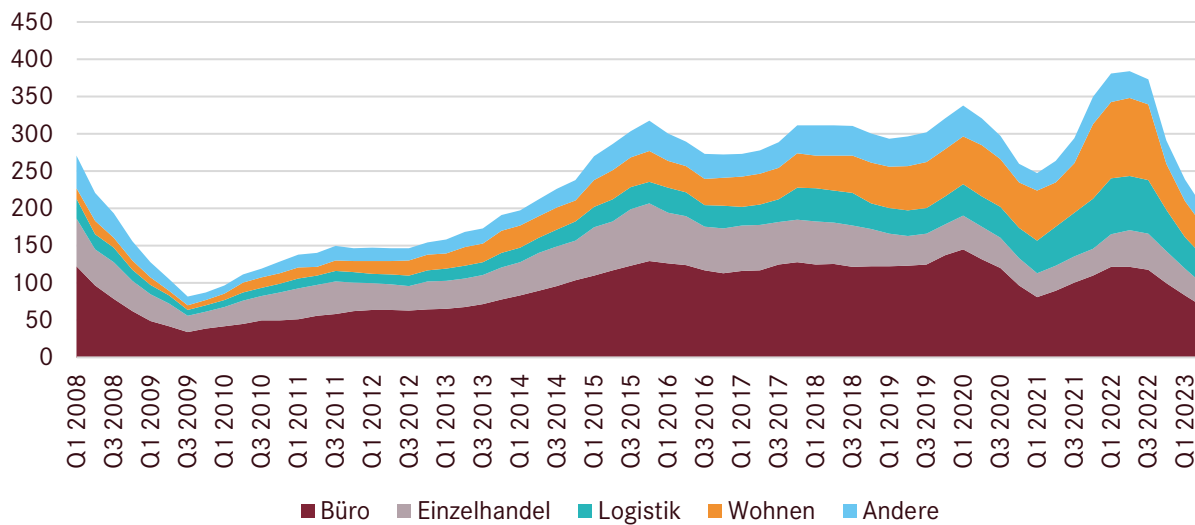
Abbildung 5: Transaktionsvolumen nach Regionen, roll. in Mrd. EUR



Quelle: PATRIZIA, RCA

Während der letzten vier Quartale Q3 2022 bis Q2 2023 konnte bei allen Nutzungsarten eine Senkung des Transaktionsgeschehens beobachtet werden, allerdings mit unterschiedlicher Ausprägung. Die Segmente Wohnimmobilien und Büro sind nach wie vor die meistgehandelten Anlageklassen. Der Wohninvestmentmarkt zeigte im zweiten Quartal 2023 einen Rückgang des Transaktionsvolumens (rollierender Jahreswert) von 61,1% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Auf dem europäischen Logistikmarkt sank das Transaktionsvolumen um 49,1%. Das Investitionsvolumen auf dem Büroinvestmentmarkt zeigte in diesem Zeitraum einen Rückgang um 44,4% und auch der Einzelhandelsinvestmentmarkt fiel um 38,3%.

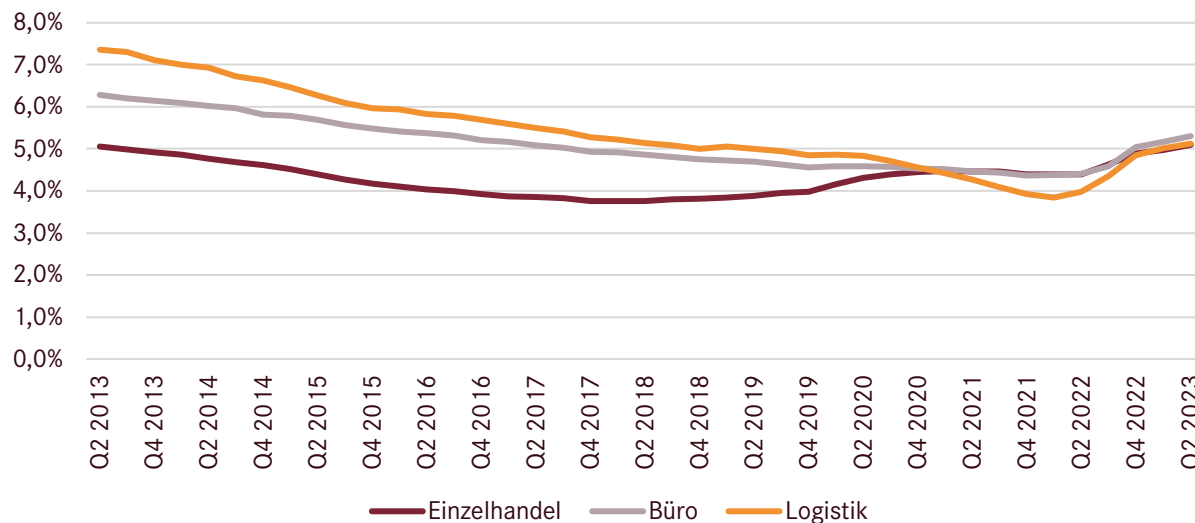
Abbildung 6: Transaktionsvolumen nach Nutzungsart, in Mrd. EUR



Quelle: PATRIZIA, RCA

Das veränderte Zinsumfeld in Europa wirkt sich auch auf die Spitzenrenditen für Gewerbeimmobilien aus. Im zweiten Quartal 2023 lag die durchschnittliche Spitzenrendite für europäische Einzelhandelsimmobilien bei 5,1% und damit 0,7 Prozentpunkte über dem Niveau des zweiten Quartals 2022. Die Durchschnittsrendite von Büroimmobilien legte im Vergleich zum Vorjahresquartal 0,9 Prozentpunkte zu und steht im Q2 2023 bei 5,3%. Logistikimmobilien erfreuten sich gerade in der Pandemie starker Beliebtheit mit einem entsprechend deutlichen Renditerückgang, sodass die Renditeanpassung hier besonders stark ausfiel. Im zweiten Quartal 2023 liegt diese bei 5,1% und stieg somit um 1,1 Prozentpunkte gegenüber Q2 2022.

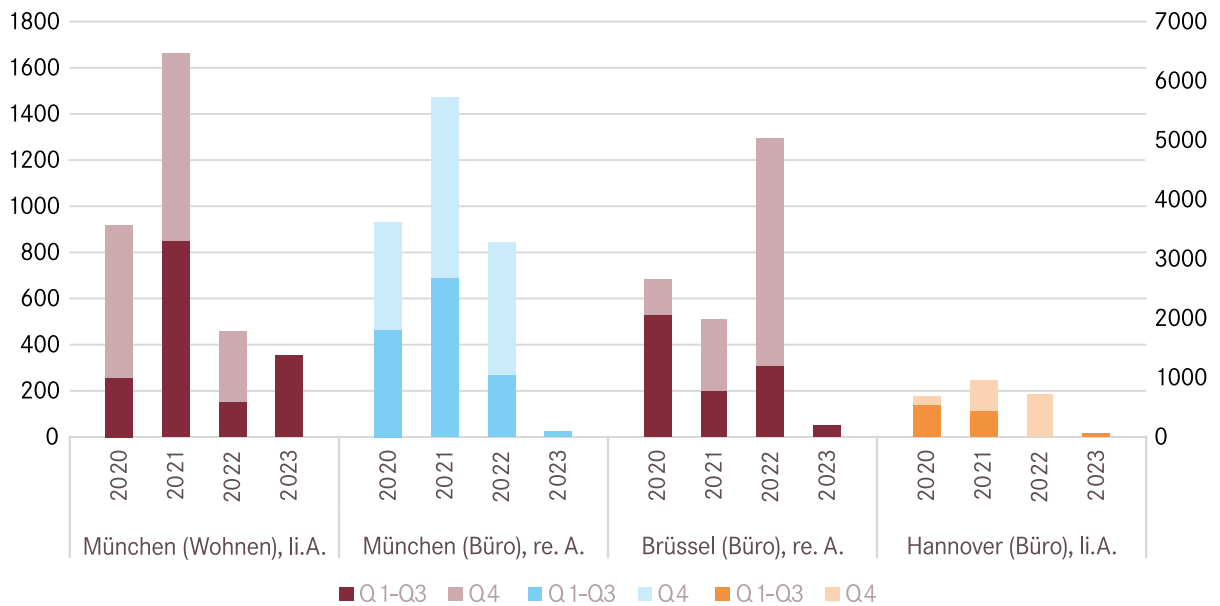
Abbildung 7: Gewerbliche Renditen Europa



Quelle: PATRIZIA, CBRE

Bei der Betrachtung des Transaktionsmarktes im Büro- und Wohnbereich an den Investmentstandorten ist zu erkennen, dass sich das Transaktionsgeschehen innerhalb des letzten Jahres in 3 von 4 Standorten ähnlich entwickelte. Vergleicht man das Transaktionsvolumen des ersten Halbjahres 2023 mit dem des Vorjahres, so lässt sich sowohl auf dem Büroinvestmentmarkt Hannover als auch auf dem Büroinvestmentmarkt in München und in Brüssel ein Rückgang des Investmentvolumens beobachten. Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien in München stieg im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zwar deutlich an, bleibt aber auf einem vergleichsweise geringen Niveau.

Abbildung 8: Transaktionsvolumina an den Investmentstandorten, in Mio. EUR



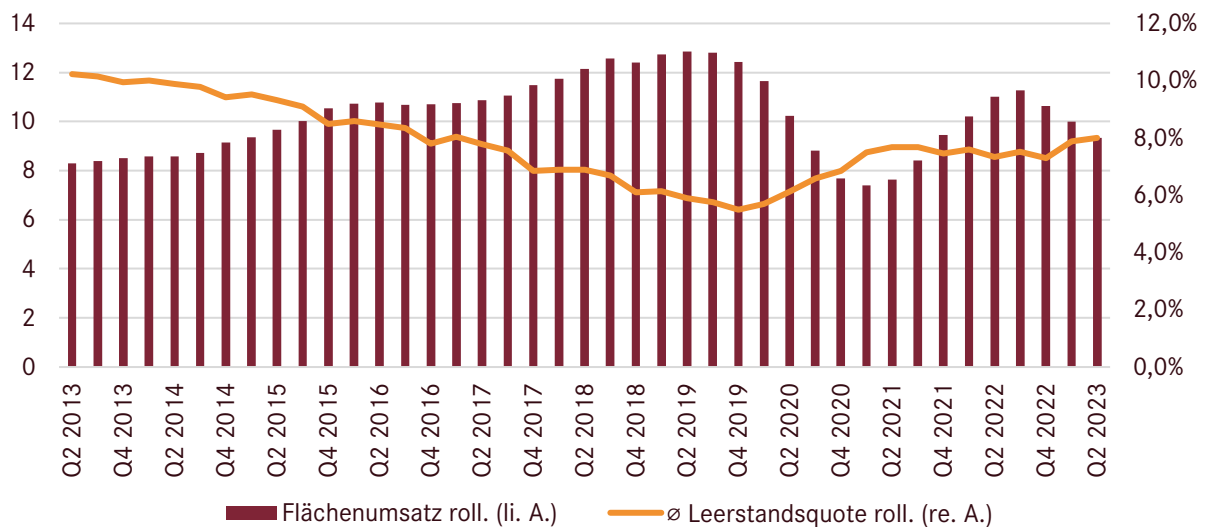
Quelle: PATRIZIA, RCA

BÜROMARKT

LAGE IN EUROPA

Der europäische Büovermietungsmarkt zeigte auch zur Mitte des Jahres 2023 einen erneuten Rückgang des Flächenumsatzes. So wurden in den letzten vier Quartalen Q3 2022 bis Q2 2023 rd. 9,33 Mio. m² Büroflächen neu vermietet, was ein Minus von 15,3% gegenüber dem zweiten Quartal 2022 darstellt. Die Nachfrage wird sich zukünftig auf qualitativ hochwertige Flächen fokussieren, da immer mehr Mieter veraltete Flächen zugunsten erstklassiger Objekte mit starken ESG-Referenzen verlassen. Die durchschnittliche europäische Leerstandsquote stieg im zweiten Quartal 2023 im Vergleich zum zweiten Quartal 2022 um 68 Basispunkte auf 8,0%.

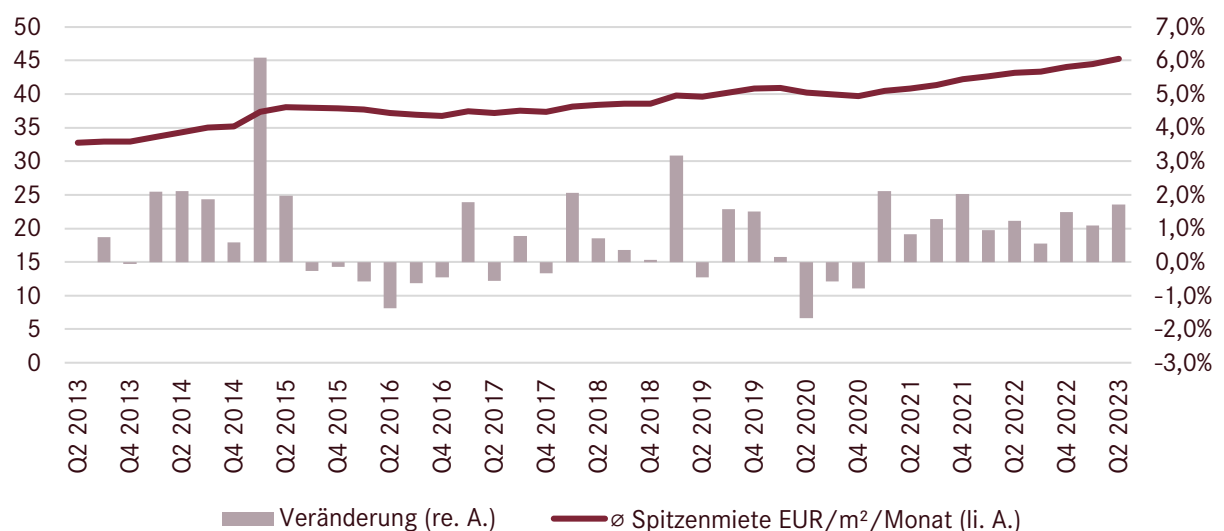
Abbildung 9: Büroflächenumsatz und Leerstandsquote Europa, in Mio. m² – roll.



Quelle: PATRIZIA, CBRE

Die Anfang 2021 einsetzende Dynamik bei den Bürospitzenmieten setzte sich auch über das Jahr 2022 und im ersten Halbjahr 2023 fort. Die durchschnittliche Spitzenmiete in Europa lag im zweiten Quartal 2022 bei 45,26 EUR/m²/Monat und stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4,9%.

Abbildung 10: Durchschnittliche Büro-Spitzenmiete in Europa, EUR/m²/Monat

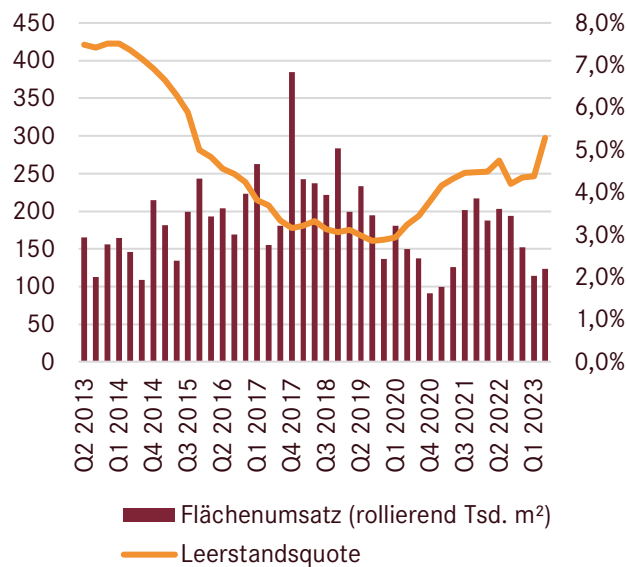


Quelle: PATRIZIA, CBRE

DIE SITUATION IN DEN INVESTMENTSTANDORTEN

Die angespannte wirtschaftliche Lage in Deutschland macht sich auf dem Münchner Büroimmobilienmarkt bemerkbar. Nachdem sich die Büroflächenumsätze über die Jahre 2021-2022 von der Pandemie erholten, flachten die Neuvermietungen erneut bis zum Q2 2023 ab. Im zweiten Quartal 2023 sank der Flächenumsatz um 39,1% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Leerstandsquote stieg in diesem Zeitraum um 54 Basispunkte auf 5,3%, allerdings konzentriert sich der Leerstand oft auf nicht mehr zeitgemäße Flächen. Die Beschäftigtenzahlen zeigten sich im letzten Jahr in München im Wesentlichen unbeeindruckt von der Pandemie, was perspektivisch den Büroflächenmarkt stützen dürfte.

Abbildung 11: Flächenumsatz München in Tsd. m², rollierend und Leerstandsquote



Quelle: PATRIZIA, CBRE

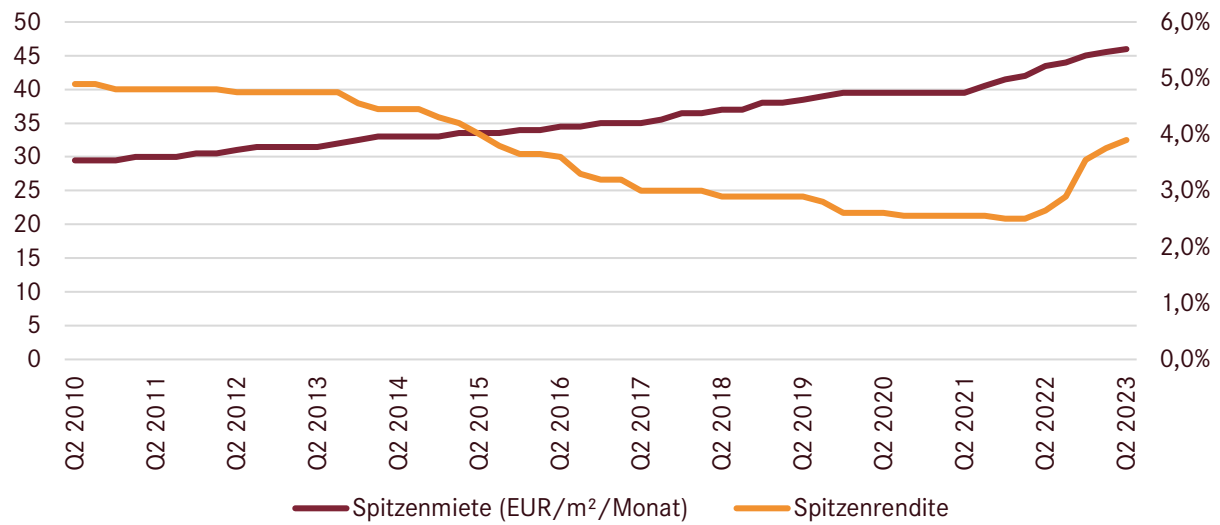
Abbildung 12: Beschäftigtenentwicklung München, in Tsd.



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Diese Polarisierung des Münchner Büroimmobilienmarkts spiegelt sich in der positiven Entwicklung der Spitzenmieten wider, die weiter kontinuierlich ansteigen und im zweiten Quartal 2023 bei 46 EUR/m²/Monat lagen, was einen Anstieg vom 5,7% im Vergleich zum Vorjahresquartal darstellt. In diesem Zeitraum stieg allerdings auch die Spitzenrendite im Zuge der Zinswende um 120 Basispunkte auf 3,9% an.

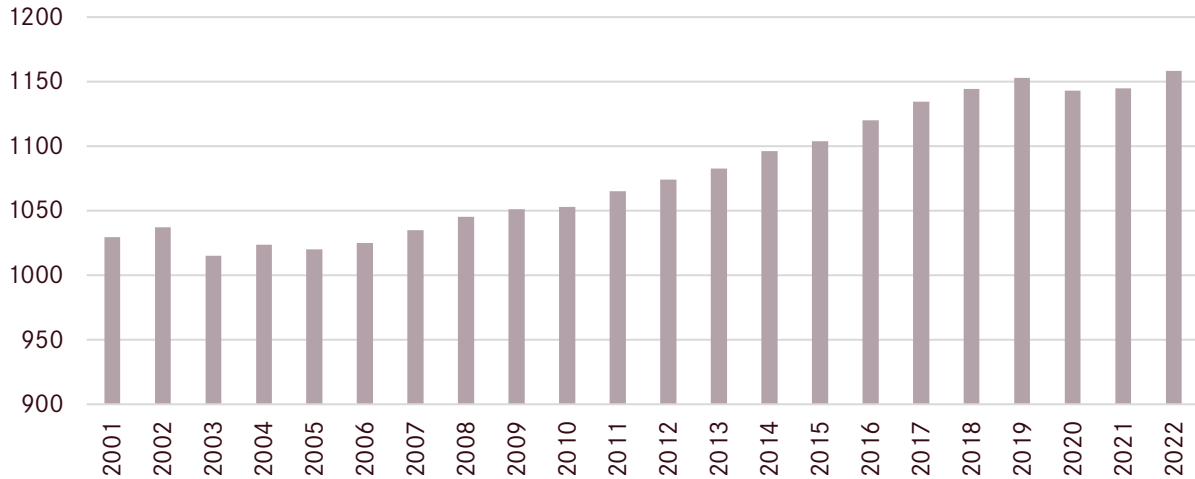
Abbildung 13: Spitzenmiete und -rendite München



Quelle: PATRIZIA, CBRE

Der Büromarkt Hannover ist der größte Büromarkt in Deutschland außerhalb der Top-7-Märkte. In der eng mit dem Büromarkt verbundenen Beschäftigungsentwicklung zeigt sich die Erholung von den leichten Einflüssen der COVID-19 Pandemie. Die Beschäftigungsentwicklung konnte über ein präpandemisches Niveau angehoben werden und liegt im Jahr 2022 erneut über der 1.150.000 Beschäftigten-Marke.

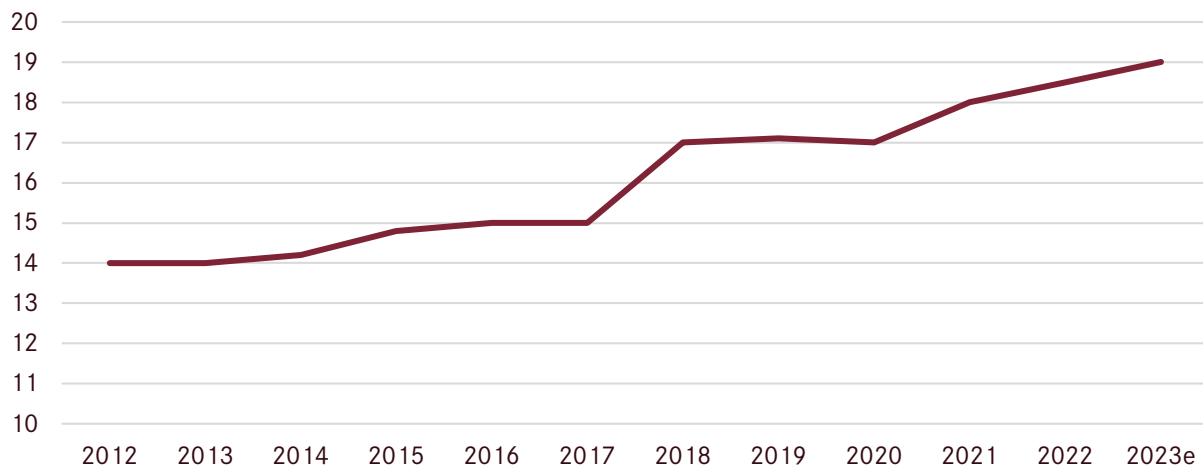
Abbildung 14: Beschäftigtenentwicklung Hannover, in Tsd.



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Die Spitzenmieten in Hannover entwickelten sich weiter positiv und stiegen seit 2020 kontinuierlich an, so stiegen diese im Jahr 2022 erneut um 0,5 EUR/m²/Monat und lagen letztlich bei 18,5 EUR/m²/Monat. Aufgrund stabiler Beschäftigtenzahlen, sowie einer allgemeinen Polarisierung des Marktes hin zu den Top-Objekten, wird sich diese Entwicklung auch im Jahr 2023 voraussichtlich fortsetzen, sodass eine erneute Erhöhung der Spitzenmiete auf 19,0 EUR/m²/Monat erwartet wird.

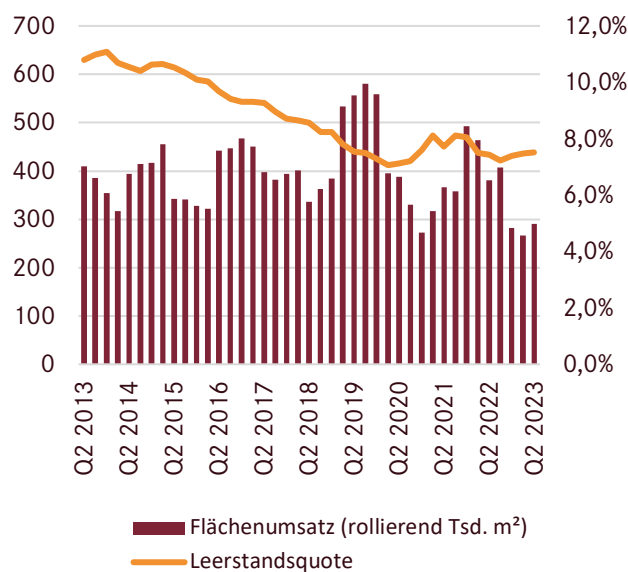
Abbildung 15: Spitzenmiete Hannover, EUR/m²/Monat



Quelle: PATRIZIA, DZ Hyp

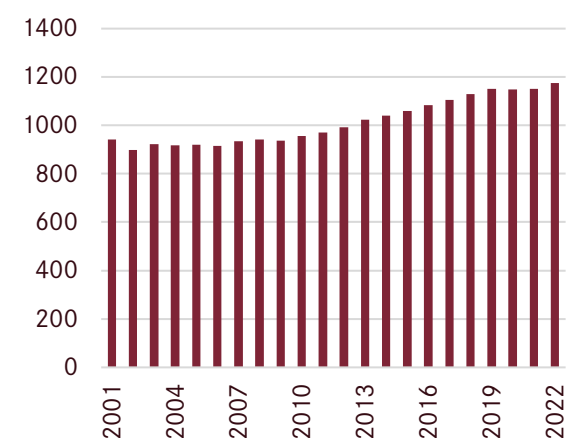
Die zunehmende Polarisierung des Bürovermietungsmarktes lässt sich auch in den Entwicklungen auf dem Bürovermietungsmarkt Brüssel erkennen. Der Büroflächenumsatz sank im zweiten Quartal 2023 um 23,9% gegenüber dem zweiten Quartal 2022. Die Leerstandsquote stieg dabei aber nur marginal, um 9 Basispunkte gegenüber dem Vorjahresquartal, an.

Abbildung 16: Flächenumsatz Brüssel in Tsd. m², rollierend und Leerstandsquote



Quelle: PATRIZIA, CBRE

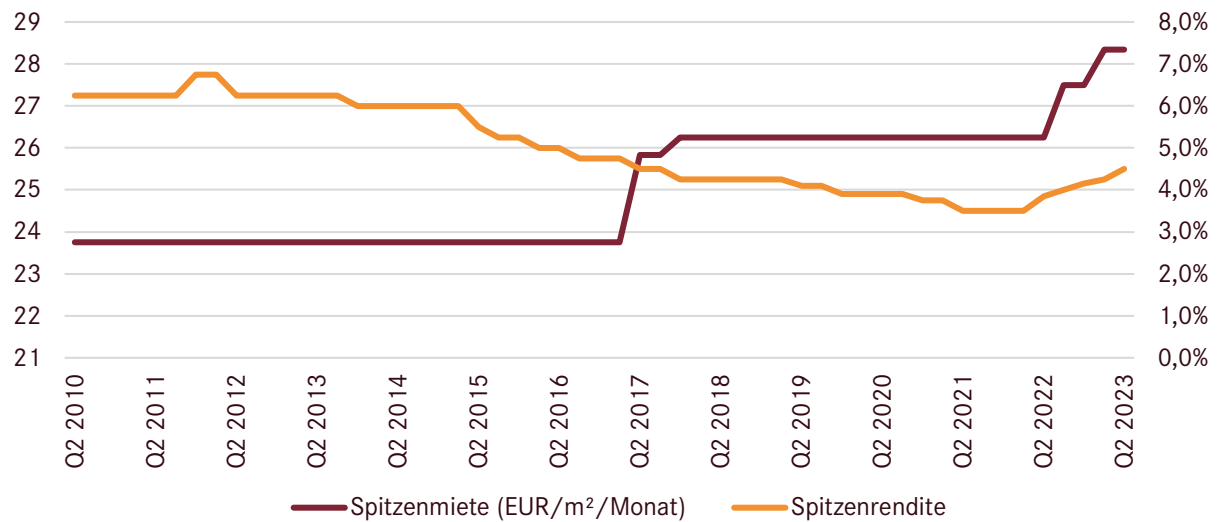
Abbildung 17: Beschäftigtenentwicklung Brüssel, in Tsd.



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Bei weiterhin positiver Entwicklung der Beschäftigungszahlen stieg die Spitzenmiete für Büroimmobilien seit dem zweiten Quartal 2022 um 7,9% an und liegt im Q2 2023 bei 28,33 EUR/m²/Monat. Die Spitzenrendite stieg im zweiten Quartal 2023 erneut leicht an und lag bei 4,5%, was einem Anstieg von 60 Basispunkten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Abbildung 18: Spitzenmiete und -rendite Brüssel



Quelle: PATRIZIA, CBRE

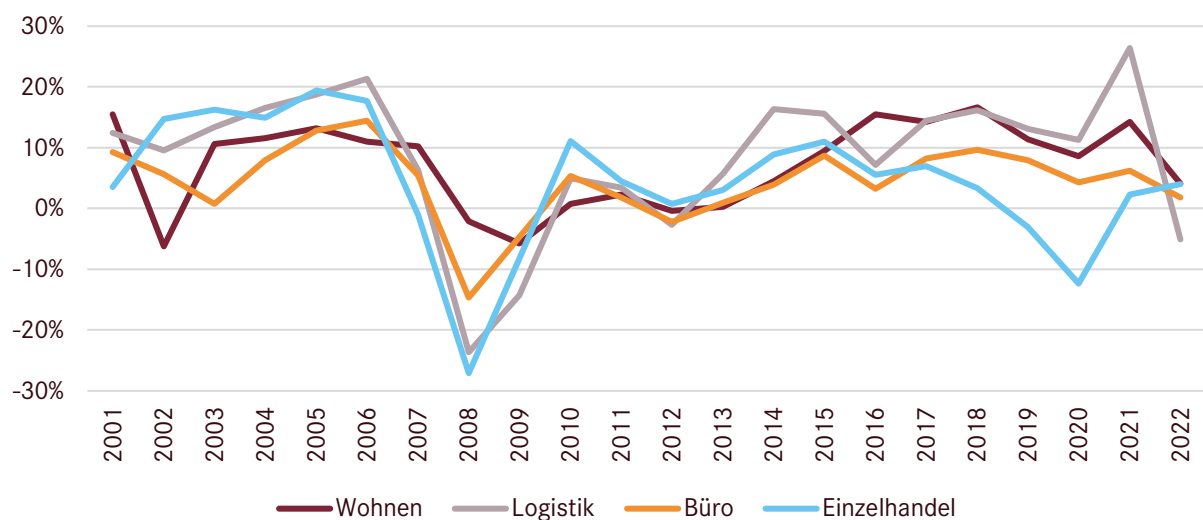
WOHNIMMOBILIENMARKT

LAGE IN EUROPA

Das rollierende Transaktionsvolumen im Wohnimmobiliensektor sank auch im zweiten Quartal 2023 weiter ab und lag im zweiten Quartal 2023 mit 31,9 Mrd. EUR ca. 61,1% unter dem Ergebnis des zweiten Quartals aus dem Vorjahr. Nach den sehr aktiven letzten Jahren befindet sich der Sektor aktuell weiterhin in einer Preisfindungsphase und Akteure warten auf einen klaren Zinsausblick.

Die historische Stabilität von Wohnfonds zeigte sich dabei auch im Jahr 2022, in welchem Wohnfonds, trotz eines deutlichen Rückgangs, noch immer den höchsten Total Return aller Einzelsektor Fonds verzeichneten.

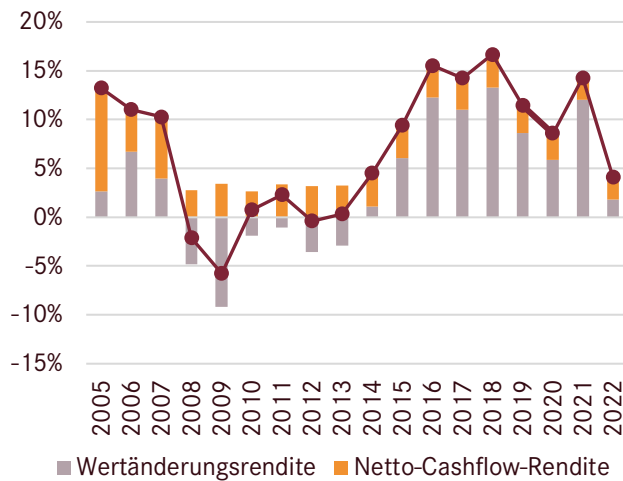
Abbildung 19: INREV Fondsperformance nach Zielsektoren



Quelle: PATRIZIA, INREV

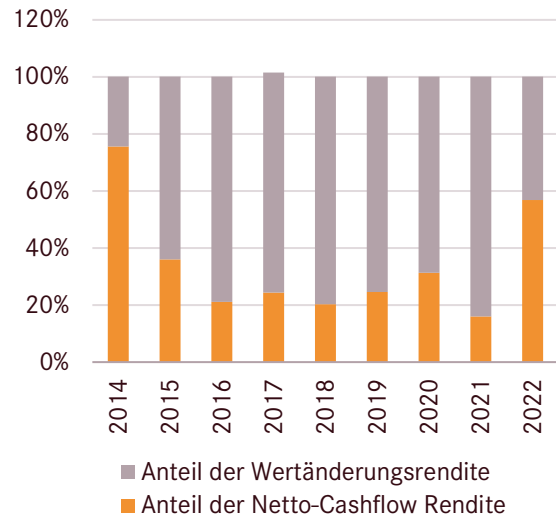
Die Renditen europäischer Wohnimmobilienfonds wurden in den vergangenen Jahren hauptsächlich durch die Wertänderungsrendite getrieben, genau das Gegenteil von dem, was man von einem Core-Fonds erwarten würde. Wie in früheren Marktaussichten erwartet, hat sich die Renditezusammensetzung im Jahr 2022 auf eine Verteilung von 57% Netto-Cashflow Rendite und 43% Wertänderungsrendite verschoben. Durch eine weitergehende Angleichung wird die Gesamtrendite niedriger, aber weniger volatil sein, was auch eher dem Charakter eines Core-Investments entspricht.

Abbildung 20: Performance des INREV Wohnindex



Quelle: PATRIZIA, INREV

Abbildung 21: Anteil Wertänderungsrendite und Netto-Cashflow-Rendite am Total Return



Quelle: PATRIZIA, INREV

1. KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Zum 30.09.2023

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

ANTEILE	Anteilklasse VB	Anteilklasse NB
Ausgabepreis in EUR	96,57	96,55
Rücknahmepreis in EUR	94,22	94,20
Umlaufende Anteile	767.451	149.769

BVI-RENDITEN UND TER	Anteilklasse VB	Anteilklasse NB
BVI-Rendite - Geschäftsjahr	-4,40	-4,40
BVI-Rendite - seit Auflage des Fonds	-4,30	-4,27
BVI Rendite - Ø p.a.	-1,74	-1,73
Gesamtkostenquote ¹ in %	1,03	1,12

KENNZAHLEN ZUM STICHTAG	
Nettofondsvermögen in EUR	86.421.129,83
Immobilienvermögen in EUR	104.520.000,00
davon direkt gehalten in EUR	80.660.000,00
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten in EUR	23.860.000,00
Anteile Investmentvermögen in EUR	0,00
Anzahl Fondsobjekte	4
davon direkt gehalten	3
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1
Vermietungsquote ² in %	99,61
Fremdkapitalquote ³ in %	28,92

VERÄNDERUNGEN IM BERICHTSZEITRAUM	
Anzahl Ankäufe	0
Anzahl Verkäufe	0

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

² Berechnung auf Basis der Nettosollmiete

³ Immobilien-Kredite im Verhältnis zur Summe der aktivierten Immobilienwerte

2. TÄTIGKEITSBERICHT

PORTFOLIOSTRUKTUR

Zum 30.09.2023 beläuft sich das Nettofondsvermögen des ImmoWert II – PATRIZIA auf 86,4 Mio. EUR. Für die aktuell 767.451 umlaufenden Anteilen der Anteilklasse VB ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 94,22 EUR; für die aktuell 149.769 umlaufenden Anteilen der Anteilklasse NB ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 94,20 EUR.

Der Wert des Immobilienvermögens beträgt zum Stichtag 104,5 Mio. EUR. Dies unterteilt sich in ein direkt im Fonds gehaltenes Immobilienvermögen in Höhe von 80,7 Mio. EUR sowie ein indirekt über Immobiliengesellschaften gemäß der entsprechenden Beteiligungsquote gehaltenes Immobilienvermögen in Höhe von 23,9 Mio. EUR. Der Wert der Beteiligungen an Immobiliengesellschaften beträgt zum Stichtag 17,9 Mio. EUR.

Der Fonds verfügt zum Ende des ersten Halbjahres des 3. Fondsgeschäftsjahres über liquide Mittel in Form von täglich fälligen Guthaben in Höhe von rd. 1,4 Mio. EUR sowie Termingeldanlagen in Höhe von 6,0 Mio. EUR. Daraus ergibt sich eine Liquiditätsquote im Verhältnis zum Nettofondsvermögen von 8,59%.

Im Portfolio befinden sich zum Stichtag vier Immobilien. Davon werden drei auf Ebene des Fonds und eine indirekt über eine Immobiliengesellschaft gehalten. Die Investments verteilen sich über zwei Länder. Der Fonds weist zum Geschäftsjahresende eine Gesamtgrundstücksfläche von 6.948 m² aus. Die Gesamtmietfläche beträgt 14.181 m². Auf Basis der Nettosollmiete ergibt sich zum Stichtag eine Vermietungsquote von 99,61%.

VERÄNDERUNGEN WÄHREND DES BERICHTSZEITRAUMS

Im ersten Halbjahr des 3. Fondsgeschäftsjahres gab es keine An- oder Verkäufe von Immobilien.

Während des Berichtszeitraumes vom 1.04.2023 bis zum 30.09.2023 ist das Nettofondsvermögen im Vergleich zum Berichtszeitraum 31.03.2023 von 90,9 Mio. EUR um -4,95% auf 86,4 Mio. EUR zurückgegangen. Grund hierfür ist das anhaltend schwierige Marktumfeld, das zu Abwertungen der Immobilien durch die turnusgemäßen gutachterlichen Bewertungen geführt hat.

ANLAGEERFOLG

Für die Anteilklasse VB betrug die Performance gemäß BVI-Methode im Berichtszeitraum -4,40% (31.03.2023: -3,06%). Für die Anteilklasse NB betrug die Performance gemäß BVI-Methode im Berichtszeitraum -4,40% (31.03.2023: -3,03%).

Seit der Fondsaufgabe erzielte die Anteilklasse VB eine Rendite von durchschnittlich -1,74% pro Jahr bzw. von insgesamt -4,30%. Seit der Fondsaufgabe erzielte die Anteilklasse NB eine Rendite von durchschnittlich -1,73% pro Jahr bzw. von insgesamt -4,27%.

Die negative Performance resultiert im Wesentlichen aus den marktbedingten Abwertungen im Portfolio, die in Folge von steigenden Zinsen und sinkenden Preise auf den Transaktionsmärkten seit dem Jahresende 2022 eingetreten sind. In Abhängigkeit der Marktentwicklung in den kommenden Monaten sind weitere Abwertungen im Portfolio trotz der durchgehend hohen Objektqualität nicht auszuschließen. Die Mietverträge im Portfolio sind allesamt durch Indexierungen wertgesichert und die laufenden Erträge bieten somit einen gewissen Inflationsschutz. Gleichzeitig wirken sich steigende Mieten positiv auf die Verkehrswertentwicklung aus.

HAUPTANLAGERISIKEN UND WIRTSCHAFTLICHE UNSICHERHEITEN

IMMOBILIENRISIKO

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

MARKTPREISRISIKO

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

ZINSÄNDERUNGSRISIKO

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

WECHSELKURSRISIKO

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

ADRESSENAUSFALLRISIKO

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

LIQUIDITÄTSRISIKO

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

RISIKOHINWEIS ZUM UKRAINE KONFLIKT

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.

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

Im Berichtszeitraum sind keine wesentlichen Änderungen eingetreten.

3. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS IM BERICHTSZEITRAUM

Anteilklasse VB	30.09.2023 in EUR
I. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES	75.914.177,47
1. Ausschüttung für das Vorjahr	-883.127,72
2. Zwischenausschüttung	0,00
3. Mittelzu-/abfluss (netto)	582.675,91
3.1 Mittelzu-/abfluss (brutto)	587.085,14
3.2 korrigiert um Ertragsausgleich	-4.409,23
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-288.531,66
4.1 davon bei Immobilien	-266.050,91
4.2 davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-22.480,75
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.012.912,89
5.1 davon nicht realisierte Gewinne	16.456,52
5.2 davon nicht realisierte Verluste	-3.716.241,94
5.3 davon Währungskursveränderungen	0,00
5.4 davon Ertragsausgleich auf das laufende Ergebnis	4.409,23
6. Ertragsausgleich auf Vortrag	0,00
II. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	72.312.281,11

Anteilklasse NB	30.09.2023 in EUR
I. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES	14.937.994,77
1. Ausschüttung für das Vorjahr	-181.220,49
2. Zwischenausschüttung	0,00
3. Mittelzu-/abfluss (netto)	0,00
3.1 Mittelzu-/abfluss (brutto)	0,00
3.2 korrigiert um Ertragsausgleich	0,00
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-52.847,83
4.1 davon bei Immobilien	-48.432,58
4.2 davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-4.415,25
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	-595.077,73
5.1 davon nicht realisierte Gewinne	3.170,04
5.2 davon nicht realisierte Verluste	-728.758,06
5.3 davon Währungskursveränderungen	0,00
5.4 davon Ertragsausgleich auf das laufende Ergebnis	0,00
6. Ertragsausgleich auf Vortrag	0,00
II. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	14.108.848,72

zu 1. Endausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr.

zu 3. Der Mittelzu-/abfluss (netto) ergibt sich aus dem Mittelzu-/abfluss (brutto), korrigiert um den darin enthaltenen Ertragsausgleich.

zu 3.1 Der Mittelzu-/abfluss (brutto) ergibt sich aus dem jeweiligen Rücknahmepreis, multipliziert mit der Anzahl der verkauften bzw. der zurückgenommenen Anteile.

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

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

4. ZU- UND ABGÄNGE VON IMMOBILIEN UND BETEILIGUNGEN

Im Berichtszeitraum liegen keine Transaktionen von Immobilien oder Beteiligungen vor.

5. VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM STICHTAG

5.1 VERMÖGENSÜBERSICHT (GEM. KARBV)

	30.09.2023 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
A. Vermögensgegenstände			
I. Immobilien	80.660.000,00	0,00	93,3
1. Mietwohngrundstücke	14.385.000,00	0,00	16,6
2. Geschäftsgrundstücke	66.275.000,00	0,00	76,7
3. Gemischt genutzte Grundstücke	0,00	0,00	0,0
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,00	0,0
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,00	0,0
6. Energieanlagen	0,00	0,00	0,0
7. Infrastrukturanlagen	0,00	0,00	0,0
8. Agraranlagen	0,00	0,00	0,0
9. Außenanlagen	0,00	0,00	0,0
10. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,0
II. Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften	17.884.735,25	0,00	20,7
1. Mehrheitsbeteiligungen	17.884.735,25	0,00	20,7
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,00	0,0
III. Investmentanteile	0,00	0,00	0,0
1. Anteile an eigenen Sondervermögen	0,00	0,00	0,0
2. Anteile an fremden Sondervermögen	0,00	0,00	0,0
3. Anteile an Investment KG's	0,00	0,00	0,0
4. Anteile an Investment AG's	0,00	0,00	0,0
IV. Liquiditätsanlagen	7.423.522,35	0,00	8,6
1. Bankguthaben	7.423.522,35	0,00	8,6
2. Wertpapiere	0,00	0,00	0,0
3. Finanzanlagen	0,00	0,00	0,0
4. Geldmarktinstrumente	0,00	0,00	0,0
V. Sonstige Vermögensgegenstände	12.437.206,54	0,00	14,4
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	1.081.515,55	0,00	1,3
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	5.200.000,00	0,00	6,0
3. Zinsansprüche	57.302,94	0,00	0,1
4. ANK bei Immobilien	5.485.888,38	0,00	6,3
5. ANK bei Beteiligungen an Immobilien-Ges.	408.301,00	0,00	0,5
6. Andere	204.198,67	0,00	0,2
Summe Vermögensgegenstände	118.405.464,14	0,00	137,0
B Schulden			
VI. Verbindlichkeiten aus	-31.933.675,51	0,00	-37,0
1. Krediten	-30.225.000,00	0,00	-35,0
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-840.247,68	0,00	-1,0
3. Grundstücksbewirtschaftung	-730.161,86	0,00	-0,8
4. anderen Gründen	-138.265,97	0,00	-0,2
VII. Rückstellungen	-50.658,80	0,00	-0,1
1. RSt für Instandsetzungskosten	0,00	0,00	0,0
2. RSt für Steuern	0,00	0,00	0,0
3. Sonstige Rückstellungen	-50.658,80	0,00	-0,1
Summe Schulden	-31.984.334,31	0,00	-37,0
VIII. Fondsvermögen (FV)	86.421.129,83	0,00	100,0
Umlaufende Anteile VB	767.451		
Umlaufende Anteile NB	149.769		
Nachrichtlich: Externe Darlehen in Immobilien-Ges.	0,00		

5.2 IMMOBILIENVERZEICHNIS

DIREKT GEHALTENE OBJEKTE

DE, 81243 München			
Mainaustr. 50, 52			
Beteiligungsquote in %	100,0	Anschaffungsnebenkosten in EUR	1.588.028
Art des Grundstücks	W	davon Gebühren und Steuern in EUR	564.272
Entwicklungsmaßnahmen	-	davon sonstige Kosten in EUR	1.023.756
Baujahr	2018	ANK in % des Kaufpreises	9,8
Erwerbsjahr	2022	Im GJ abgeschriebene ANK in EUR	79.345
Grundstücksfläche in m ²	1.359	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	1.311.509
Nutzfläche in m ²	1.865	Verbleibende ANK in % des FV	1,5
Verkehrswert in EUR	14.385.000	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	8,3
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	16,6	Finanzierungsquote in %	55,6
Kaufpreis in EUR	16.271.688	Leerstandsquote in %	2,9
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	445.068	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	unbefristet
Restnutzungsdauer in Jahren	75		
DE, 30171 Hannover			
Anna-Zammert-Str. 9			
Beteiligungsquote in %	100,0	Anschaffungsnebenkosten in EUR	2.192.813
Art des Grundstücks	G	davon Gebühren und Steuern in EUR	1.514.079
Entwicklungsmaßnahmen	-	davon sonstige Kosten in EUR	678.733
Baujahr	2022	ANK in % des Kaufpreises	7,2
Erwerbsjahr	2022	Im GJ abgeschriebene ANK in EUR	109.769
Grundstücksfläche in m ²	4.172	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	1.828.148
Nutzfläche in m ²	5.375	Verbleibende ANK in % des FV	2,1
Verkehrswert in EUR	28.815.000	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	8,3
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	33,3	Finanzierungsquote in %	25,9
Kaufpreis in EUR	30.281.589	Leerstandsquote in %	0,1
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	1.058.035	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	12,0
Restnutzungsdauer in Jahren	69		
DE, 81371 München			
Gotzinger Str. 19			
Beteiligungsquote in %	100,0	Anschaffungsnebenkosten in EUR	2.507.321
Art des Grundstücks	G	davon Gebühren und Steuern in EUR	1.472.740
Entwicklungsmaßnahmen	-	davon sonstige Kosten in EUR	1.034.581
Baujahr	2022	ANK in % des Kaufpreises	6,0
Erwerbsjahr	2023	Im GJ abgeschriebene ANK in EUR	125.369
Grundstücksfläche in m ²	970	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	2.346.231
Nutzfläche in m ²	3.808	Verbleibende ANK in % des FV	2,7
Verkehrswert in EUR	37.460.000	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	9,4
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	43,3	Finanzierungsquote in %	39,4
Kaufpreis in EUR	42.078.299	Leerstandsquote in %	0,0
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	1.211.313	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	9,1
Restnutzungsdauer in Jahren	59		

ÜBER IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE OBJEKTE

BE, 1000 Brussels Kunstlaan 56		City Land S.A. (Beteiligungsgesellschaft)	
Gesellschaftskapital in EUR	8.176.563	Verkehrswert in EUR	17.884.735
Beteiligungsquote in %	100,0	Verkehrswert in % des Fondsvermögens	20,7
Erwerbs-/Gründungsdatum	04.05.2021	Gesellschafterdarlehen in EUR	5.200.000

BE, 1000 Brussels Rue Montoyer 25			
Beteiligungsquote in %	100,0	Anschaffungsnebenkosten in EUR	570.198
Art des Grundstücks	G	davon Gebühren und Steuern in EUR	0
Entwicklungsmaßnahmen	-	davon sonstige Kosten in EUR	570.198
Baujahr	2011	ANK in % des Kaufpreises	2,5
Erwerbsjahr	2021	Im GJ abgeschriebene ANK in EUR	26.896
Grundstücksfläche in m ²	447	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	408.301
Nutzfläche in m ²	3.133	Verbleibende ANK in % des FV	0,5
Verkehrswert in EUR	23.860.000	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	7,6
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	27,6	Finanzierungsquote in %	0,0
Kaufpreis in EUR	22.639.074	Leerstandsquote in %	0,0
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	915.511	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	3,4
Restnutzungsdauer in Jahren	54		

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

5.3 LIQUIDITÄT

LIQUIDITÄT NACH ANLAGEFORMEN

	30.09.2023 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
1. Bankguthaben	7.423.522,35	0,00	8,6
1.1 Bankguthaben laufend	1.423.522,35	0,00	1,7
1.2 Tagesgeld	0,00	0,00	0,0
1.3 Termingeld	6.000.000,00	0,00	6,9

5.4 SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

	30.09.2023 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
Sonstige Vermögensgegenstände	12.437.206,54	0,00	14,4
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	1.081.515,55	0,00	1,3
1.1 Forderungen ggü. Hausverwalter	0,00	0,00	0,0
1.2 Forderungen aus Kautioneinlagen	158.891,37	0,00	0,2
1.3 Mietforderungen	111.749,06	0,00	0,1
1.4 Umlagefähige Bewirtschaftungskosten	810.875,12	0,00	0,9
1.5 Geleistete Anzahlungen zur Obj.-Bewirtschaftung	0,00	0,00	0,0
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	5.200.000,00	0,00	6,0
3. Zinsansprüche	57.302,94	0,00	0,1
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	5.485.888,38	0,00	6,3
5. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien-Ges.	408.301,00	0,00	0,5
6. Andere	204.198,67	0,00	0,2

VERBINDLICHKEITEN

	30.09.2023 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
Verbindlichkeiten	-31.933.675,51	0,00	-37,0
1. Kredite	-30.225.000,00	0,00	-35,0
2. Grundstückskäufe und Bauvorhaben	-840.247,68	0,00	-1,0
3. Grundstücksbewirtschaftung	-730.161,86	0,00	-0,8
4. Andere Gründe	-138.265,97	0,00	-0,2

RÜCKSTELLUNGEN

	30.09.2023 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
Rückstellungen	-50.658,80	0,00	-0,1
1. RSt für Instandsetzungskosten	0,00	0,00	0,0
2. RSt für Steuern	0,00	0,00	0,0
3. Sonstige Rückstellungen	-50.658,80	0,00	-0,1

6. ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM

Anteilklasse VB	01.04.2023 – 30.09.2023	Davon FW
	in EUR	in EUR
I. Erträge	1.296.217,95	0,00
1. Erträge aus Immobilien	1.164.479,05	0,00
2. Erträge aus Immobiliengesellschaften	0,00	0,00
3. Erträge aus Finanzanlagen	0,00	0,00
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	0,00	0,00
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	81.900,58	0,00
6. Sonstige Erträge	49.838,32	0,00
II. Aufwendungen	-613.754,65	0,00
1. Bewirtschaftungskosten	-55.568,87	0,00
1.1 davon Betriebskosten	-5.438,09	0,00
1.2 davon Instandhaltungskosten	-13.353,49	0,00
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung	-34.643,77	0,00
1.4 davon sonstige Kosten	-2.133,52	0,00
2. Erbbauzinsen, Leib und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Steuern	-32.827,87	0,00
4. Zinsen aus Kreditaufnahme	-190.387,95	0,00
5. Vergütung der Fondsverwaltung	-269.275,89	0,00
5.1 davon erfolgsabhängig	0,00	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	-4.475,92	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-8.975,75	0,00
8. Sonstige Aufwendungen	-52.242,40	0,00
III. Ordentlicher Nettoertrag	682.463,30	0,00
IV. Veräußerungsgeschäfte	0,00	0,00
1. Realisierte Gewinne	0,00	0,00
1.1 aus Immobilien	0,00	0,00
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00	0,00
1.3 aus Finanzanlagen	0,00	0,00
1.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00	0,00
1.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00	0,00
1.6 sonstige realisierte Gewinne	0,00	0,00
2. Realisierte Verluste	0,00	0,00
2.1 aus Immobilien	0,00	0,00
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00	0,00
2.3 aus Finanzanlagen	0,00	0,00
2.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00	0,00
2.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00	0,00
2.6 sonstige realisierte Verluste	0,00	0,00
V. Realisiertes Ergebnis des GJ vor Ergebnisausgleich	682.463,30	0,00
VI. Ergebnisausgleich	4.409,23	0,00
VII. Realisiertes Ergebnis des GJ nach Ergebnisausgleich	686.872,53	0,00
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des GJ	-3.699.785,42	
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	16.456,52	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-3.716.241,94	
3. Währungskursveränderungen	0,00	
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.012.912,89	
X. Ausschüttungsfähiges Erg. inkl. Vortrag aus Vorjahr	686.872,53	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	686.872,53	
2. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ergebnisausgleich)	882.261,15	
3. Zwischenausschüttung	0,00	
4. Endausschüttung für das Vorjahr	-883.127,72	
5. Zuführung aus dem Sondervermögen	866,57	
6. Wiederanlage	0,00	
7. Einbehalt von Überschüssen	0,00	
XI. Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag je Anteil	0,90	

Anteilklasse NB	01.04.2023 – 30.09.2023	Davon FW
	in EUR	in EUR
I. Erträge	254.559,83	0,00
1. Erträge aus Immobilien	228.699,81	0,00
2. Erträge aus Immobiliengesellschaften	0,00	0,00
3. Erträge aus Finanzanlagen	0,00	0,00
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	0,00	0,00
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	16.070,14	0,00
6. Sonstige Erträge	9.789,88	0,00
II. Aufwendungen	-124.049,54	0,00
1. Bewirtschaftungskosten	-10.920,86	0,00
1.1 davon Betriebskosten	-1.069,05	0,00
1.2 davon Instandhaltungskosten	-2.623,48	0,00
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung	-6.808,81	0,00
1.4 davon sonstige Kosten	-419,52	0,00
2. Erbbauzinsen, Leib und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Steuern	-9.942,79	0,00
4. Zinsen aus Kreditaufnahme	-37.389,89	0,00
5. Vergütung der Fondsverwaltung	-52.893,35	0,00
5.1 davon erfolgsabhängig	0,00	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	-879,08	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-1.761,68	0,00
8. Sonstige Aufwendungen	-10.261,89	0,00
III. Ordentlicher Nettoertrag	130.510,29	0,00
IV. Veräußerungsgeschäfte	0,00	0,00
1. Realisierte Gewinne	0,00	0,00
1.1 aus Immobilien	0,00	0,00
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00	0,00
1.3 aus Finanzanlagen	0,00	0,00
1.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00	0,00
1.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00	0,00
1.6 sonstige realisierte Gewinne	0,00	0,00
2. Realisierte Verluste	0,00	0,00
2.1 aus Immobilien	0,00	0,00
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00	0,00
2.3 aus Finanzanlagen	0,00	0,00
2.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00	0,00
2.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00	0,00
2.6 sonstige realisierte Verluste	0,00	0,00
V. Realisiertes Ergebnis des GJ vor Ergebnisausgleich	130.510,29	0,00
VI. Ergebnisausgleich	0,00	0,00
VII. Realisiertes Ergebnis des GJ nach Ergebnisausgleich	130.510,29	0,00
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des GJ	-725.588,02	
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	3.170,04	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-728.758,06	
3. Währungskursveränderungen	0,00	
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres	-595.077,73	
X. Ausschüttungsfähiges Erg. inkl. Vortrag aus Vorjahr	130.510,29	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	130.510,29	
2. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ergebnisausgleich)	180.842,85	
3. Zwischenausschüttung	0,00	
4. Endausschüttung für das Vorjahr	-181.220,49	
5. Zuführung aus dem Sondervermögen	377,64	
6. Wiederanlage	0,00	
7. Einbehalt von Überschüssen	0,00	
XI. Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag je Anteil	0,87	

Gesamt	01.04.2023 – 30.09.2023 in EUR	Davon FW in EUR
I. Erträge	1.550.777,78	0,00
1. Erträge aus Immobilien	1.393.178,86	0,00
2. Erträge aus Immobiliengesellschaften	0,00	0,00
3. Erträge aus Finanzanlagen	0,00	0,00
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	0,00	0,00
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	97.970,72	0,00
6. Sonstige Erträge	59.628,20	0,00
II. Aufwendungen	-737.804,19	0,00
1. Bewirtschaftungskosten	-66.489,73	0,00
1.1 davon Betriebskosten	-6.507,14	0,00
1.2 davon Instandhaltungskosten	-15.976,97	0,00
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung	-4.145,58	0,00
1.4 davon sonstige Kosten	-2.553,04	0,00
2. Erbbauzinsen, Leib und Zeitrenten	0,00	0,00
3. Steuern	-42.770,66	0,00
4. Zinsen aus Kreditaufnahme	-227.777,84	0,00
5. Vergütung der Fondsverwaltung	-322.169,24	0,00
5.1 davon erfolgsabhängig	0,00	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	-5.355,00	0,00
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-10.737,43	0,00
8. Sonstige Aufwendungen	-62.504,29	0,00
III. Ordentlicher Nettoertrag	812.973,59	0,00
IV. Veräußerungsgeschäfte	0,00	0,00
1. Realisierte Gewinne	0,00	0,00
1.1 aus Immobilien	0,00	0,00
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00	0,00
1.3 aus Finanzanlagen	0,00	0,00
1.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00	0,00
1.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00	0,00
1.6 sonstige realisierte Gewinne	0,00	0,00
2. Realisierte Verluste	0,00	0,00
2.1 aus Immobilien	0,00	0,00
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00	0,00
2.3 aus Finanzanlagen	0,00	0,00
2.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00	0,00
2.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00	0,00
2.6 sonstige realisierte Verluste	0,00	0,00
V. Realisiertes Ergebnis des GJ vor Ergebnisausgleich	812.973,59	0,00
VI. Ergebnisausgleich	4.409,23	0,00
VII. Realisiertes Ergebnis des GJ nach Ergebnisausgleich	817.382,82	0,00
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des GJ	-4.425.373,44	
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	19.626,56	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-4.445.000,00	
3. Währungskursveränderungen	0,00	
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres	-3.607.990,62	
X. Ausschüttungsfähiges Erg. inkl. Vortrag aus Vorjahr	817.382,82	
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	817.382,82	
2. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ergebnisausgleich)	1.063.104,00	
3. Zwischenausschüttung	0,00	
4. Endausschüttung für das Vorjahr	-1.064.348,21	
5. Zuführung aus dem Sondervermögen	1.244,21	
6. Wiederanlage	0,00	
7. Einbehalt von Überschüssen	0,00	

7. VERWENDUNGSRECHNUNG ZUM STICHTAG

Anteilklasse VB	30.09.2023	
	in EUR	in EUR je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar	686.872,53	0,90
1. Vortrag aus dem Vorjahr	-866,57	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	686.872,53	0,90
3. Zuführungen aus dem Sondervermögen	866,57	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	686.872,53	0,90
1. Einbehalt gemäß §252 (3) KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	686.872,53	0,90
III. Gesamtausschüttung	0,00	0,00
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	0,00	0,00
2.1 Barausschüttung	0,00	0,00
2.2 Einbehaltene Kapitalertragssteuer	0,00	0,00
2.3 Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

Anteilklasse NB	30.09.2023	
	in EUR	in EUR je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar	130.510,29	0,87
1. Vortrag aus dem Vorjahr	-377,64	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	130.510,29	0,87
3. Zuführungen aus dem Sondervermögen	377,64	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	130.510,29	0,87
1. Einbehalt gemäß §252 (3) KAGB	0,00	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0,00	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	130.510,29	0,87
III. Gesamtausschüttung	0,00	0,00
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	0,00	0,00
2.1 Barausschüttung	0,00	0,00
2.2 Einbehaltene Kapitalertragssteuer	0,00	0,00
2.3 Einbehaltener Solidaritätszuschlag	0,00	0,00

ANHANG GEM. § 7 NR. 9 KARBV

ANGABEN NACH DER DERIVATEVERORDNUNG

Das Sondervermögen ist im Berichtszeitraum nicht in Derivate investiert.

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

SONSTIGE ANGABEN

Anteilwert in EUR: 94,22

Umlaufende Anteile in Stück: 767.451

Anteilwert in EUR: 94,20

Umlaufende Anteile in Stück: 149.769

Die Sonstigen Erträge der Anteilklasse VB in Höhe von 49.838,32 EUR beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen EUR in Höhe von 43.463,84 EUR.

Die Sonstigen Erträge der Anteilklasse NB in Höhe von 9.789,88 EUR beinhalten im Wesentlichen Zinserträge aus Gesellschafterdarlehen EUR in Höhe von 8.536,16 EUR.

Die Sonstigen Aufwendungen der Anteilklasse VB in Höhe von 52.242,40 EUR beinhalten Sachverständigenkosten in Höhe von 42.430,98 EUR.

Die Sonstigen Aufwendungen der Anteilklasse NB in Höhe von 10.261,89 EUR beinhalten Sachverständigenkosten in Höhe von 8.334,42 EUR.

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

ANGABEN ZU DEN VERFAHREN ZUR BEWERTUNG DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

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

Die Bewertung von Immobilien erfolgt grundsätzlich zum Verkehrswert. Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Zur Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes hat der

Bewerter in der Regel den Ertragswert der Immobilie anhand eines Verfahrens zu ermitteln, das am jeweiligen Immobilienmarkt anerkannt ist. Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden, Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

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

Die **Regelbewertungen sowie außerplanmäßigen Bewertungen** von Immobilien werden ebenfalls durch mindestens zwei externe Bewerter vorgenommen. Die regelmäßigen Neubewertungen werden gemäß § 279 Abs. 1 KAGB alle drei Monate nach BNL vorgenommen. Außerplanmäßige Bewertungen gemäß § 251 KAGB werden vorgenommen, wenn nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft relevante Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht sind.

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

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

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

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

ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG

	in TEUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen	1.020
davon feste Vergütung	644
davon variable Vergütung	376
Anzahl der Mitarbeiter (durchschnittlich)	7
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütung an Risikoträger	539
davon Führungskräfte	539
davon andere Risikoträger	0

Die Angaben beziehen sich auf den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

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

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

ZUSÄTZLICHE ANGABEN NACH § 300 KAGB

SCHWER LIQUIDIERBARE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

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

ANGABEN ZUM RISIKOPROFIL

Bei dem Sondervermögen ImmoWert II – PATRIZIA handelt es sich um ein Immobilien-Sondervermögen im Sinne des KAGB. Als Anlagestrategie verfolgt der Fonds die Investition in hochwertige Wohn- und Gewerbeimmobilien mit regionalem Schwerpunkt in Europa.

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

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

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

LEVERAGE


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


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

Leverage-Umfang nach	festgelegtes Höchstmaß in %	tatsächlich zum Betrachtungszeitpunkt in %	Maximum im Geschäftsjahr in %
Brutto - Methode	300,0	133,9	136,0
Commitment - Methode	220,0	133,9	136,0

Augsburg, den 22. November 2023

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

DocuSigned by:

 929DBC772E334D7...
 Stefan Krauß

DocuSigned by:

 7CF6F1CBEB9143A...
 Jan Wangermann

GREMIEN

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Fuggerstraße 26
86150 Augsburg

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Stefan Krauß
Nathalie Winkelmann
Jan Wangermann
Dominik Röhrich

AUFSICHTSRAT

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

Dr. Theodor Seitz
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

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

VERWAHRSTELLE

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

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Fuggerstr. 26
86150 Augsburg

