

HALBJAHRESBERICHT 30. SEPTEMBER 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	5
1. Kennzahlen im Überblick	19
2. Tätigkeitsbericht	20
3. Entwicklung des Fondsvermögens im Berichtszeitraum	27
4. Zu- und Abgänge von Immobilien und Beteiligungen	28
5. Vermögensaufstellung zum Stichtag	29
5.1 Vermögensübersicht (gem. KARBV)	29
5.2 Immobilienverzeichnis	31
5.3 Liquidität	33
5.4 Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen	34
6. Ertrags- und Aufwandsrechnung für den Berichtszeitraum	35
7. Verwendungsrechnung zum Stichtag	37
Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	38
Gremien	43

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 Halbjahresbericht zum 30. September 2022 informieren wir Sie über das erste Halbjahr des zweiten Fondsgeschäftsjahres des Publikumssondervermögens ImmoWert II – PATRIZIA. Der Fonds wurde zum 06. April 2021 aufgelegt und hat das aktuelle Fondsgeschäftsjahr mit einem hochwertigen Portfolio aus zwei Büroobjekten in Brüssel und Hannover sowie einem neuwertigen Wohnobjekt in München begonnen. Der Ankauf eines weiteren Büroobjekts in München, das sogenannte „comN“ in der Gotzinger Straße, wurde am 07. April 2022 beurkundet. Der Übergang in das Fondsportfolio wird bis zum Jahresende 2022 erfolgen, so dass das Immobilienvermögen des Fonds zum Ende des zweiten Fondsgeschäftsjahres voraussichtlich bereits 110,0 Mio. € übersteigt. Der Fonds bietet den Anlegerinnen und Anlegern somit schon nach weniger als zwei Jahren Laufzeit eine grundlegende Diversifikation nach Nutzungsart und Lage, verbunden mit einer hohen Objektqualität. Alle Objekte erfüllen dabei die hohen ESG-Standards des Fonds.

Das „comN“ in der Gotzinger Straße in München ist eine neu errichtete und vollvermietete Büroimmobilie. Es liegt mitten im angesagten Großmarktareal, in dem in den kommenden Jahren grundlegende Neuentwicklungen für die Gewerbe- aber auch Wohnnutzung geplant sind. Dadurch wird sich die Mikrolage in der Haltephase des Objekts mit hoher Wahrscheinlichkeit noch weiter verbessern. Die Büroflächen sind an vier Mieter aus der Marketing- und Immobilienbranche vermietet. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gastronomiefläche inkl. großzügiger Außenfläche. Die Immobilie wurde unter Berücksichtigung modernster Bürokonzepte entwickelt und fungiert als Netzwerkhaus, das zum Beispiel mit der sogenannten „Assembly Hall“ der Mieterschaft Raum für gemeinsamen Austausch bietet. Den Mieterinnen und Mietern soll so die Möglichkeit gegeben werden, Synergien und neue Netzwerke zu schaffen. Der Ankauf der Liegenschaft wird teilweise mit Fremdkapital finanziert. Die Konditionen hierfür konnten bereits im Mai 2022 gesichert werden.

Im Bestandsportfolio lag der Fokus der Managementaktivitäten insbesondere auf der Erstvermietung der Wohnungen in der Liegenschaft München, Mainaustraße. Das Objekt ist zum 01. Januar 2022 leerstehend in den Fonds übergegangen und wurde mit einer 6-monatigen Mietgarantie erworben. Die Vermietung der Wohnungen startete weniger dynamisch als ursprünglich erwartet, schreitet aber zwischenzeitlich gut voran. Die beiden weiteren Fondsobjekte in Brüssel und Hannover sind unverändert vollvermietet und bieten einen stabilen Ergebnisbeitrag im Sondervermögen.

Das Fondsvermögen beträgt zum Stichtag rd. 66,8 Mio. € und beinhaltet Liquidität in Höhe von rd. 6,7 Mio. €, was einer Liquiditätsquote von rd. 10,1% entspricht. Geplant ist eine Liquiditätsquote unter 10,0%, wobei es in der Aufbauphase durchaus zu temporären Überschreitungen dieser Zielmarke kommen kann.

Trotz der aktuell großen gesamtwirtschaftlichen und geopolitischen Herausforderungen hat sich das Portfolio bisher als resilient erwiesen. Wir beobachten die aktuellen Entwicklungen genau, um den Portfolioaufbau weiterhin sinnvoll fortsetzen zu können und nach Möglichkeit von Opportunitäten im aktuellen Marktumfeld zu profitieren.



MARKTBERICHT

FONDSTANDORTE DES PATRIZIA IMMOWERT II IM ÜBERBLICK

STANDORTE IMMOWERT II

- Büro
- Wohnen



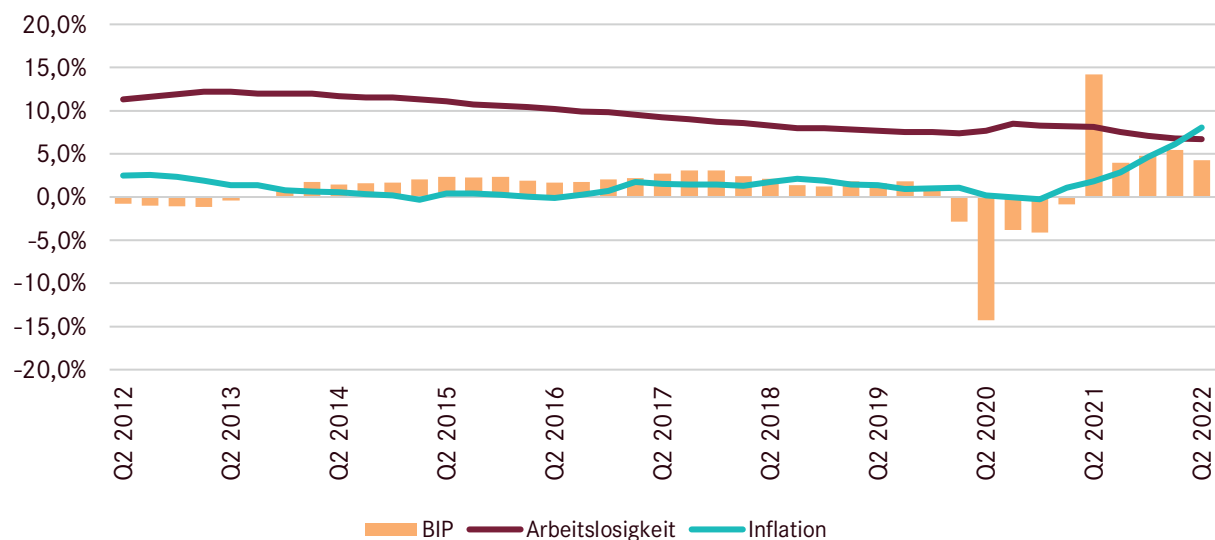
Quelle: PATRIZIA, ArcGIS

MAKROÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die konjunkturelle Entwicklung in Europa wird stark von den sich eintrübenden weltwirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Die steigenden Preise lasten auf der europäischen Wirtschaft. Dennoch ist die europäische Wirtschaft im zweiten Quartal 2022 stärker gewachsen als erwartet. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg das Bruttoinlandsprodukt um 4,0%. Für das Gesamtjahr 2022 wird aufgrund des aktuell herausfordernden makroökonomischen Umfeldes mit einem Wirtschaftswachstum von unter 3% gerechnet, dennoch scheint eine Rezession angesichts der Herausforderungen unvermeidlich.

Die Inflation lag im zweiten Quartal 2022 bei 8,0% und damit 1,9 Prozentpunkte über dem Wert des Vorquartals. Für den Jahresverlauf 2022 wird mit einer weiter steigenden Inflation gerechnet. Der starke Verbraucherpreisanstieg ist hauptsächlich von den Faktoren Energie, Transport und Lebensmittel getrieben.

Abbildung 1: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Europa

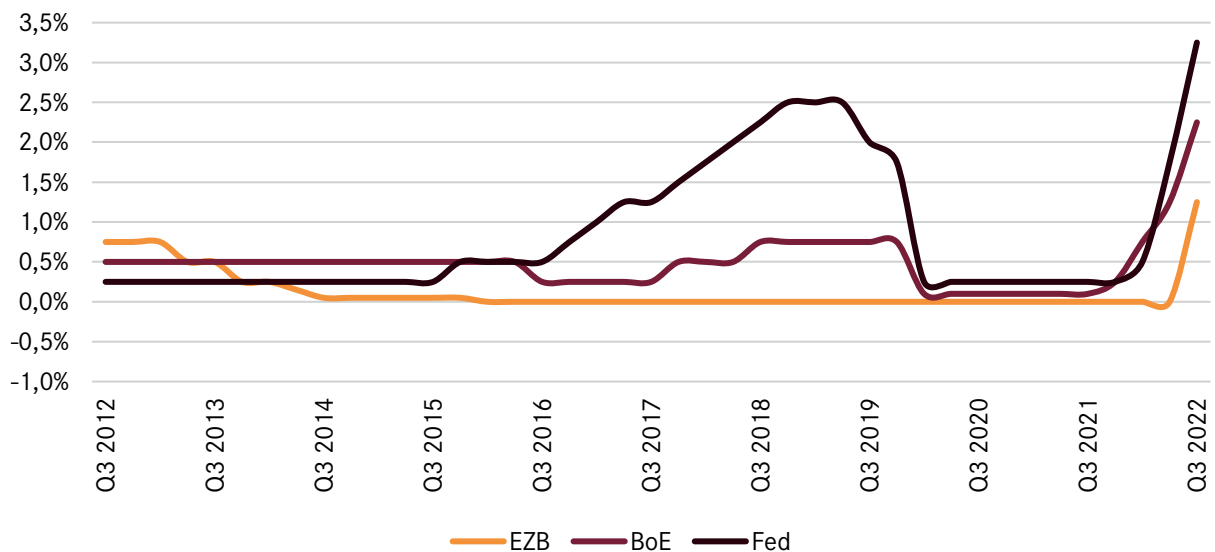


Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

Der geopolitische Konflikt in der Ukraine wirkte sich bisher nicht auf den Arbeitsmarkt in Europa aus. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote sank im zweiten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,2 Prozentpunkte auf 6,6%. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sank die Arbeitslosenquote um 1,5 Prozentpunkte.

Im zweiten Quartal 2022 hoben die Fed und die englische Zentralbank die Leitzinsen, im Gegensatz zur EZB, ein weiteres Mal an. Im Juli 2022 zog auch die EZB nach und hob den Leitzins überraschend um 0,5 Prozentpunkte an und nicht wie angekündigt um 0,25 Prozentpunkte. Angesichts der schwierigen weltwirtschaftlichen Lage erhöhten die genannten Zentralbanken Ende September die Leitzinsen ein weiteres Mal, sodass der Leitzins in den USA zum Stichtag 30. September 2022 bei 3,25%, in UK bei 2,25% und in Europa bei 1,25% liegt.

Abbildung 2: Zentralbankzinsen



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

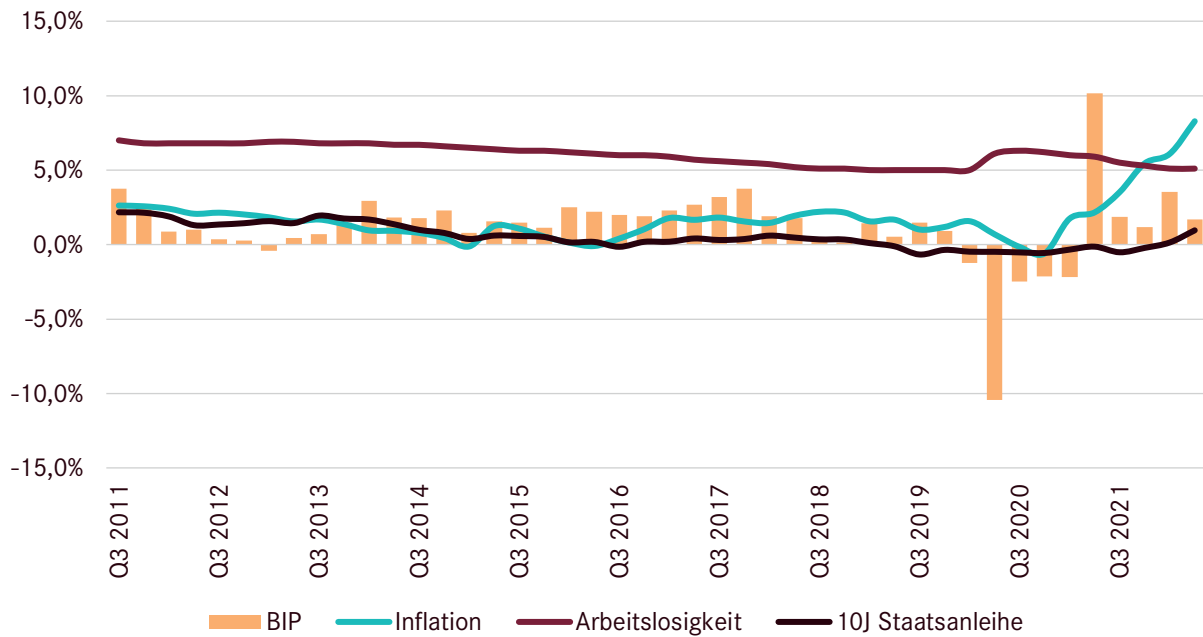
Die Zinsen für Staatsanleihen stiegen über alle Laufzeiten hinweg deutlich an. Die Dynamik der Zinssteigerungen hat durch den Krieg und die dadurch ausgelösten Verwerfungen noch einmal deutlich zugenommen. Sie schreibt sich allerdings nicht fort, was insbesondere die Entwicklungen in den ersten Wochen des dritten Quartals sehr deutlich zeigt. In den wichtigsten Märkten konnte bereits ein Rückgang oder zumindest eine Stabilisierung der Zinsen beobachtet werden.

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 stark von den schwierigen weltwirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen beeinflusst. Die unterbrochenen Lieferketten und steigende Preise durch den Krieg in der Ukraine ließen das Wirtschaftswachstum im zweiten Quartal 2022 fast zum Erliegen kommen. Im Vergleich zum ersten Quartal 2022 stieg das Bruttoinlandsprodukt um 0,1%. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wuchs die deutsche Wirtschaft um 1,7%, was auf die privaten und staatlichen Konsumausgaben zurückzuführen ist. Für das Gesamtjahr 2022 wird aufgrund des aktuell herausfordernden makroökonomischen Umfeldes mit einem Wirtschaftswachstum von rund 1,5% gerechnet.

Die wirtschaftlich angespannte Lage ist noch nicht auf dem Arbeitsmarkt angekommen. Die Arbeitslosenquote in Deutschland blieb im zweiten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal stabil und betrug 5,1%. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sank die Arbeitslosenquote um 0,8 Prozentpunkte.

Die Inflation lag im zweiten Quartal 2022 bei 8,3% und damit 2,2 Prozentpunkte über dem Wert des Vorquartals. Der massive Verbraucherpreisanstieg ist, wie in Europa allgemein, vor allem von den Bereichen Lebensmittel, Energie, Transport und Gastronomie getrieben.

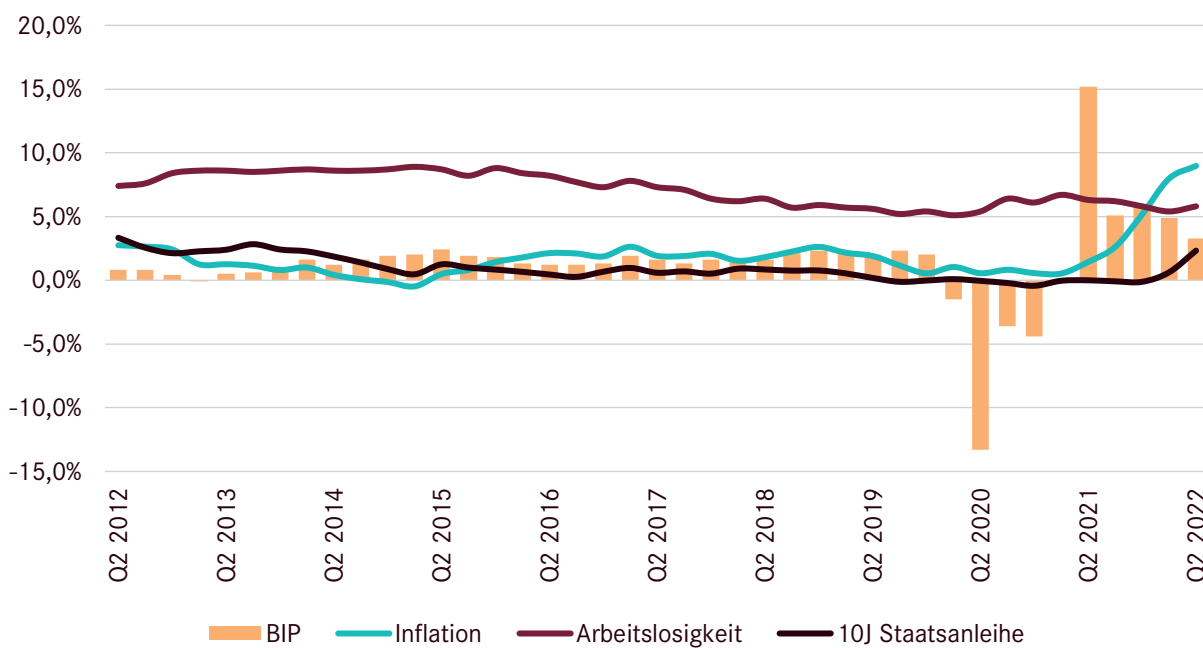
Abbildung 3: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Deutschland



Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

Auch in Belgien zeigten sich im zweiten Quartal 2022 die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine. Das Wirtschaftswachstum fiel geringer aus, als erwartet, und lag bei 3,3%. Die Inflation stieg im zweiten Quartal 2022 weiter auf 9,0% und liegt damit über dem europäischen Durchschnitt. Der Arbeitsmarkt in Belgien zeigte sich im zweiten Quartal 2022 weitgehend stabil und die Arbeitslosenquote lag bei 5,8%. Für den weiteren Jahresverlauf wird aufgrund der schwierigen geopolitischen Lage mit einem Stillstand der Wirtschaft in Belgien gerechnet.

Abbildung 4: Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Belgien



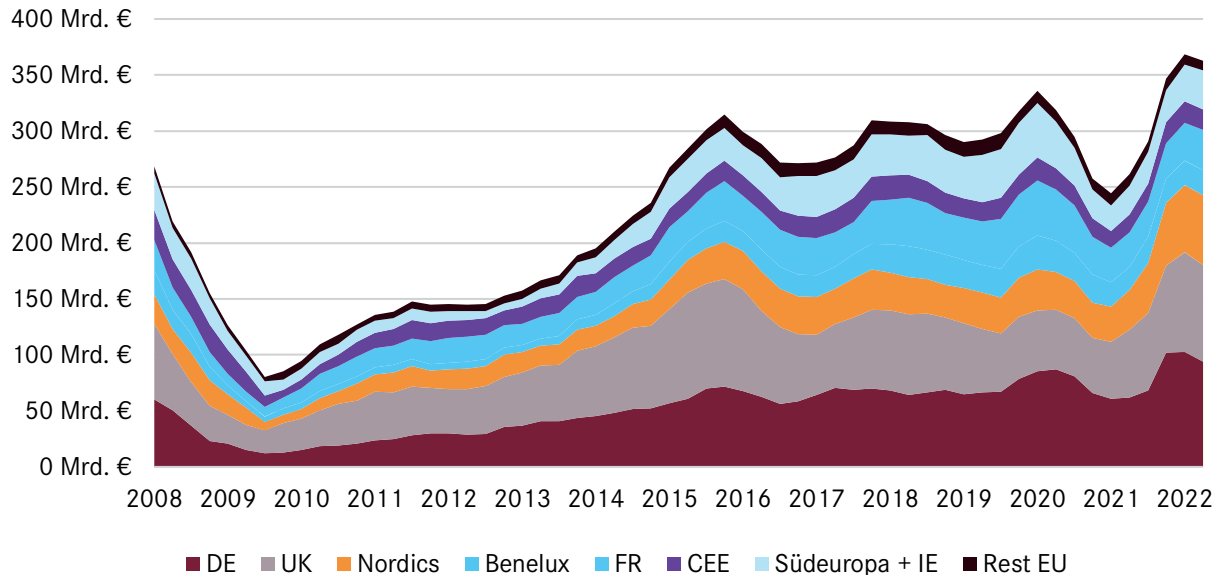
Quelle: PATRIZIA, Refinitiv

INVESTMENTMARKT

Nach der Erholung des europäischen Investmentmarkts in den letzten Quartalen zeigt sich das Transaktionsgeschehen im zweiten Quartal 2022 auf einem hohen Niveau. Das Transaktionsvolumen in den letzten vier Quartalen (Q3 2021 – Q2 2022) lag bei 362,7 Mrd. € und damit 38,8% über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums, was überwiegend auf eine starke Transaktionstätigkeit Ende 2021 zurückzuführen ist. Dennoch ging das Transaktionsvolumen im Vergleich zum ersten Quartal 2022 zurück, da das Auftreten einer Vielzahl von Risiken, wie hohe Inflation, steigende Zentralbankzinsen, gestiegene Fremdkapitalkosten und sinkendes Verbrauchervertrauen, Anleger dazu veranlassten, innezuhalten und die Situation am Gewerbeimmobilienmarkt neu zu bewerten. Die Sorgen um das Wirtschaftswachstum und der Krieg in der Ukraine verstärken die Unsicherheiten. All diese Unwägbarkeiten führten zu einer Verlangsamung der Prüfungsprozesse auf Seiten der Investoren und der Banken. Auch scheinen gerade die Preisvorstellungen der Käufer und Verkäufer stark auseinanderzugehen, sodass dieser Umstand die Ankaufsprozesse ebenfalls verzögert. Im weiteren Jahresverlauf sollte sich das Preisgefüge und auch die Transaktionstätigkeit stabilisieren und es wird mit einem soliden Transaktionsgeschehen gerechnet. Besonders vor dem Hintergrund, dass Immobilien bei steigender Inflation durchaus einen gewissen Schutz vor Inflation bieten.

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 Transaktionsvolumens, mit 74,0%, konnte in den Nordics beobachtet werden, gefolgt von Deutschland und UK mit 51,2% bzw. 43,5%. In Südeuropa und Irland, in Zentral- und Osteuropa, in Frankreich und in den Benelux-Ländern lag der Anstieg des Investmentvolumens bei 33,3%, 17,3%, 14,7% bzw. 11,4%.

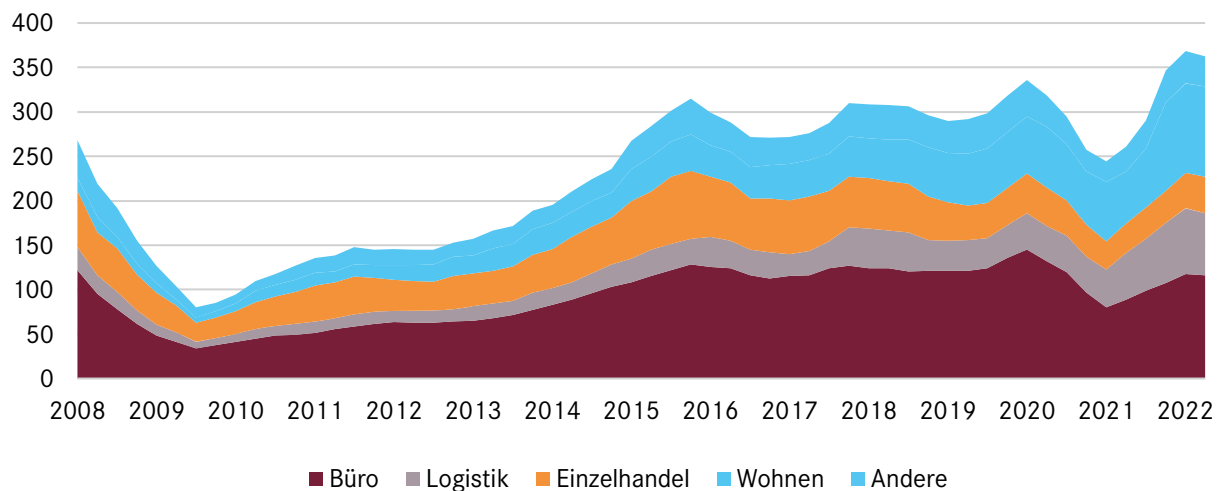
Abbildung 5: Transaktionsvolumen nach Regionen (roll. Mrd. €)



Quelle: PATRIZIA, RCA

Während der letzten vier Quartale (Q3 2021 – Q2 2022) konnte bei allen Nutzungsarten eine Steigerung des Transaktionsgeschehens beobachtet werden, allerdings mit unterschiedlicher Ausprägung. Die Segmente Wohnimmobilien und Logistik/Industrie sind nach wie vor die beliebtesten Anlageklassen. Der Wohninvestmentmarkt zeigte im zweiten Quartal 2022 einen Anstieg des Transaktionsvolumens (rollierender Jahreswert) von 73,3% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Auf dem europäischen Logistikmarkt stieg das Transaktionsvolumen um 33,7%. Das Investitionsvolumen auf dem Büroinvestmentmarkt zeigte nach den Einbrüchen während der Pandemie eine ausgesprochen positive Entwicklung und stieg in diesem Zeitraum um 31,1% und auch der Einzelhandelsinvestmentmarkt konnte um 22,9% zulegen.

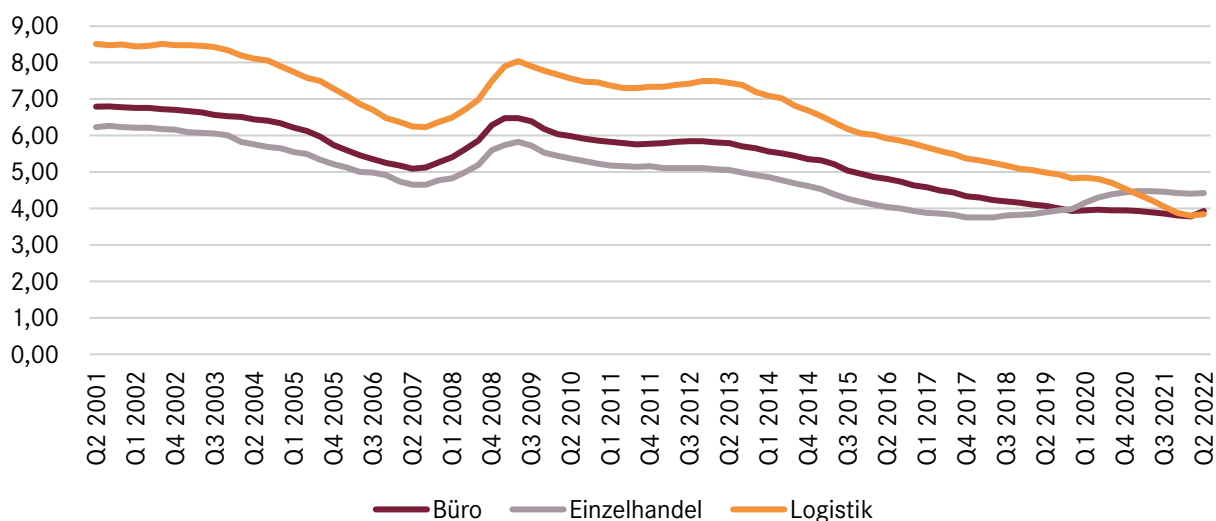
Abbildung 6: Transaktionsvolumen nach Nutzungsart (Mrd. €)



Quelle: PATRIZIA, RCA

Die Corona-Pandemie wirkt sich auf die Spitzenrenditen für Gewerbeimmobilien in unterschiedlicher Art und Weise aus. Die durchschnittliche Spitzenrendite für europäische Büroimmobilien stieg im zweiten Quartal 2022, im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, leicht an und lag bei 3,9%. Bei der durchschnittlichen Spitzenrendite für Einzelhandelsimmobilien konnte bereits vor der Pandemie ein Anstieg beobachtet werden, der im zweiten Pandemiejahr in eine Seitwärtsbewegung überging. Im zweiten Quartal 2022 lag die durchschnittliche Spitzenrendite für europäische Einzelhandelsimmobilien bei 4,4% und damit auf dem Niveau des zweiten Quartals 2021. Logistikimmobilien erfreuten sich gerade in der Pandemie starker Beliebtheit, sodass sich die Renditekompression besonders im zweiten Pandemiejahr deutlich verstärkte. Es scheint sich jedoch aufgrund der aktuellen Situation eine Stabilisierung der durchschnittlichen Spitzenrendite für europäische Logistikimmobilien abzuzeichnen. Im zweiten Quartal 2022 blieb diese unverändert bei 3,8%, im Vergleich zum Vorquartal.

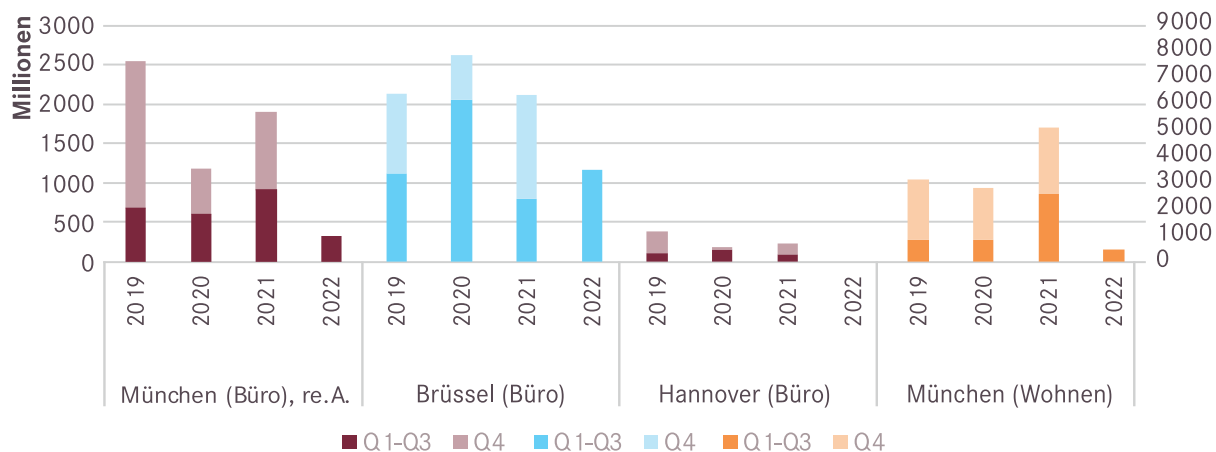
Abbildung 7: Gewerbliche Renditen Europa



Quelle: PATRIZIA, CBRE

Bei der Betrachtung des Transaktionsmarktes im Büro- und Wohnbereich an den Investmentstandorten ist zu erkennen, dass sich das Transaktionsgeschehen in den letzten Jahren sehr unterschiedlich entwickelte. Vergleicht man das Transaktionsvolumen des zweiten Quartals 2022 mit dem des Vorjahres, so lässt sich auf dem Büroinvestmentmarkt Hannover, nicht zuletzt wegen des geringeren Investorenfokus auf Hannover, keine Transaktionstätigkeit, in München ein Rückgang (-65,3%) und in Brüssel eine Steigerung (+45,8%) des Investmentvolumens beobachten. Das Transaktionsvolumen für Wohnimmobilien in München ging im zweiten Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 82,1% zurück, was hauptsächlich dem Produktmangel geschuldet sein dürfte.

Abbildung 8: Transaktionsvolumina an den Investmentstandorten in Mio. €



Quelle: PATRIZIA, RCA

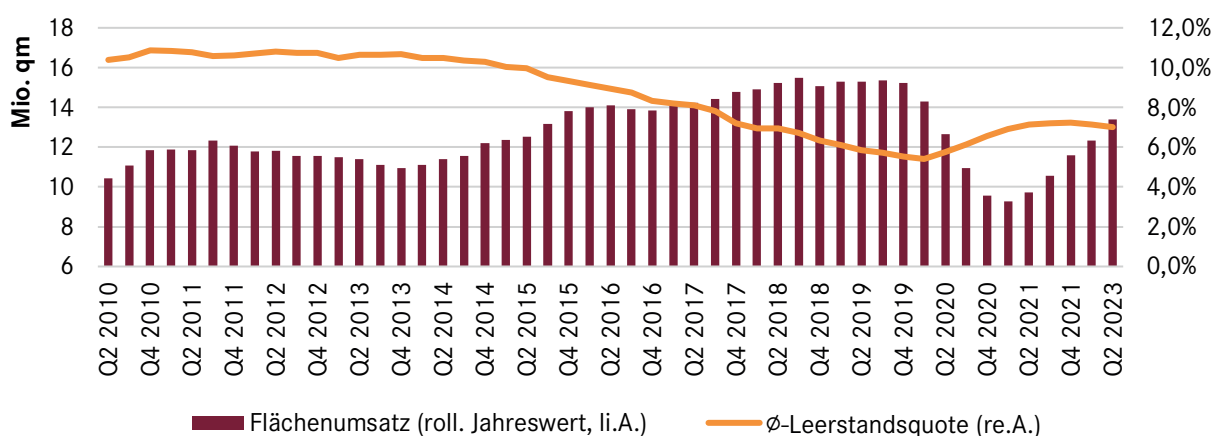
BÜROMARKT

LAGE IN EUROPA

Die aktuell angespannte wirtschaftliche Lage in Europa, mit dem Krieg in der Ukraine, den damit verbundenen massiv steigenden Energie- und Rohstoffpreisen und den steigenden Zinsen, wirkte sich im zweiten Quartal 2022 auch auf die Investmenttätigkeit am Büromarkt aus. Das Transaktionsvolumen lag mit 19,9 Mrd. € rund 20% unter dem Ergebnis des zweiten Quartals 2021. Die Corona-Pandemie brachte die Renditekompression der letzten Jahre weitgehend zum Stillstand und die Spitzenrenditen blieben in dieser Zeit auf einem historisch niedrigen Niveau. Die durchschnittliche Spitzenrendite für europäische Büroimmobilien lag im zweiten Quartal 2022 auf einem Rekordtief von 3,8%.

Dagegen zeigt der europäische Büovermietungsmarkt eine robuste Nachfrage. So wurden in den letzten vier Quartalen (Q3 2021 – Q2 2022) rund 13,4 Mio. qm Büroflächen neu vermietet, was ein deutliches Plus von 37,4% gegenüber dem zweiten Quartal 2021 darstellt. Die aktuelle Situation am Büovermietungsmarkt zeigt, dass sich viele Unternehmen auf die strukturellen Veränderungen bei Büroimmobilien eingestellt haben und trotz der makroökonomischen Herausforderungen ihren Nachholbedarf an modernen, zentral gelegenen Büroflächen umsetzen. 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 sank im zweiten Quartal 2022 im Vergleich zum zweiten Quartal 2021 um 13 Basispunkte auf 7,0%.

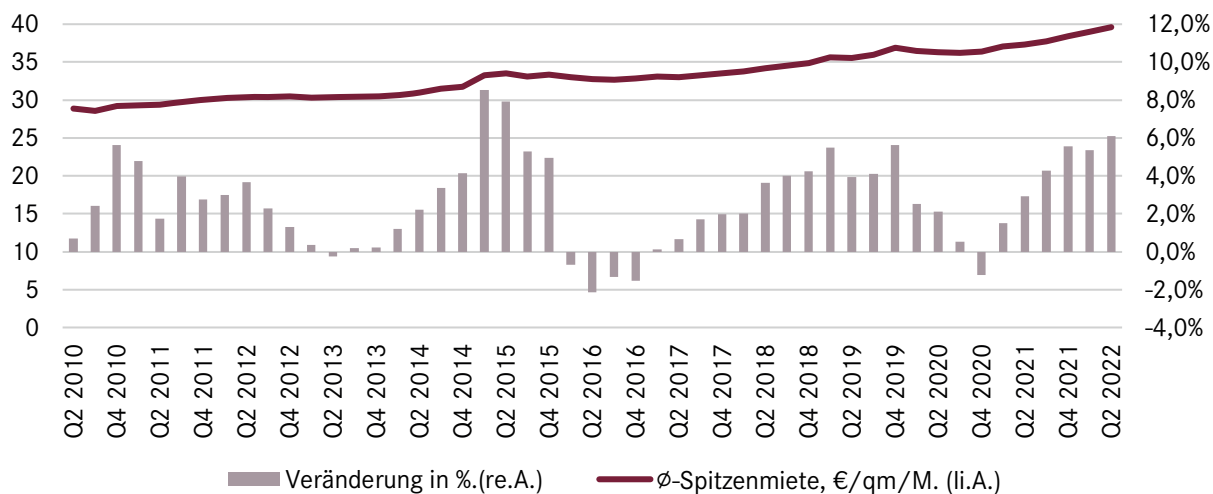
Abbildung 9: Büroflächenumsatz und Leerstandsquote Europa



Quelle: PATRIZIA, CBRE

Die Anfang 2021 einsetzende Dynamik bei den Bürospitzenmieten setzte sich auch im ersten Halbjahr 2022 fort. Die durchschnittliche Spitzenmiete in Europa lag im zweiten Quartal 2022 bei 39,61 €/qm/Monat und stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 6,1%. Deutliche Mietsteigerungen konnten in Märkten, wie Zürich (+18,9%), Stuttgart (+13,7%), London (+12,7%), Bristol (+11,6%), Rom (+11,1%), Berlin (+10,4%) und München (+10,1%) beobachtet werden. In Oslo und Leeds hingegen wurden leichte Rückgänge bei den Spitzenmieten von 1,3% bzw. 0,3% beobachtet. An allen anderen Standorten bewegten sich die Mietsteigerungen im einstelligen positiven Bereich.

Abbildung 10: Durchschnittliche Büro-Spitzenmiete in Europa

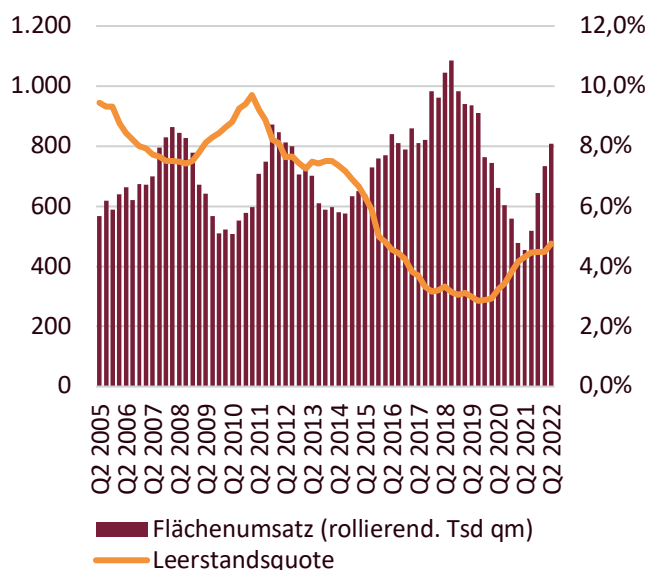


Quelle: PATRIZIA, CBRE

DIE SITUATION IN DEN INVESTMENTSTANDORTEN

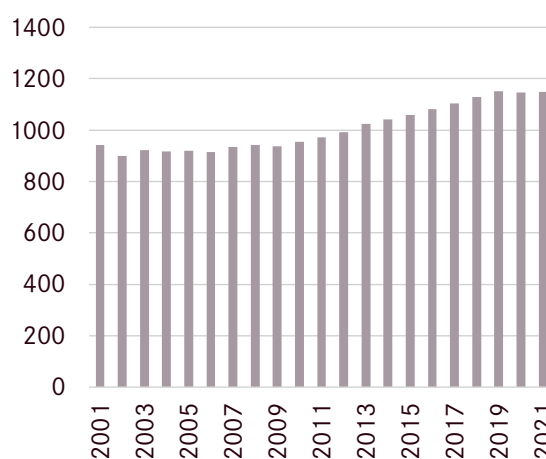
Die angespannte wirtschaftliche Lage in Deutschland macht sich noch nicht auf dem Münchner Büroimmobilienmarkt bemerkbar. Nachdem sich die Büroflächenumsätze Ende 2021 von der Pandemie erholten, setzte sich diese Entwicklung im ersten Halbjahr 2022, trotz des Krieges in der Ukraine, fort. Im zweiten Quartal 2022 stieg der Flächenumsatz um 77,8% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Leerstandsquote stieg in diesem Zeitraum um 44 Basispunkte auf 4,8%, 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. qm, rollierend und Leerstandsquote



Quelle: PATRIZIA, CBRE

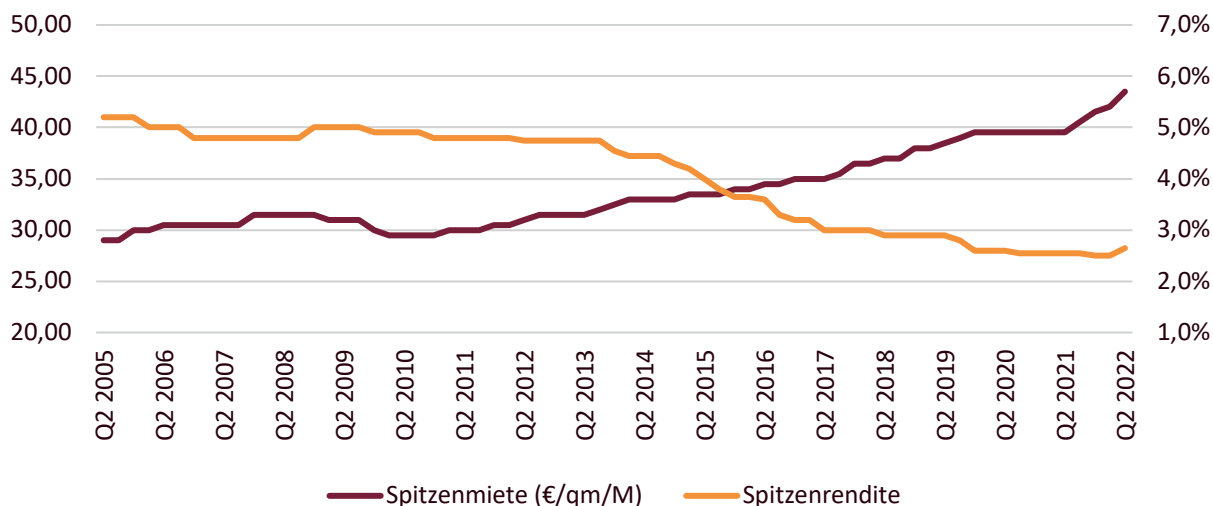
Abbildung 12: Beschäftigtenentwicklung München, in Tsd.



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Diese positive Entwicklung des Münchner Büroimmobilienmarkts spiegelt sich in den Spitzenmieten wider, die seit Anfang des Jahres 2022 wieder anstiegen und im zweiten Quartal 2022 bei 43,50 €/qm/Monat lagen, was ein Anstieg vom 10,1% im Vergleich zum zweiten Quartal 2021 darstellt. In diesem Zeitraum stieg die Spitzenrendite allerdings leicht um 10 Basispunkte auf 2,7%.

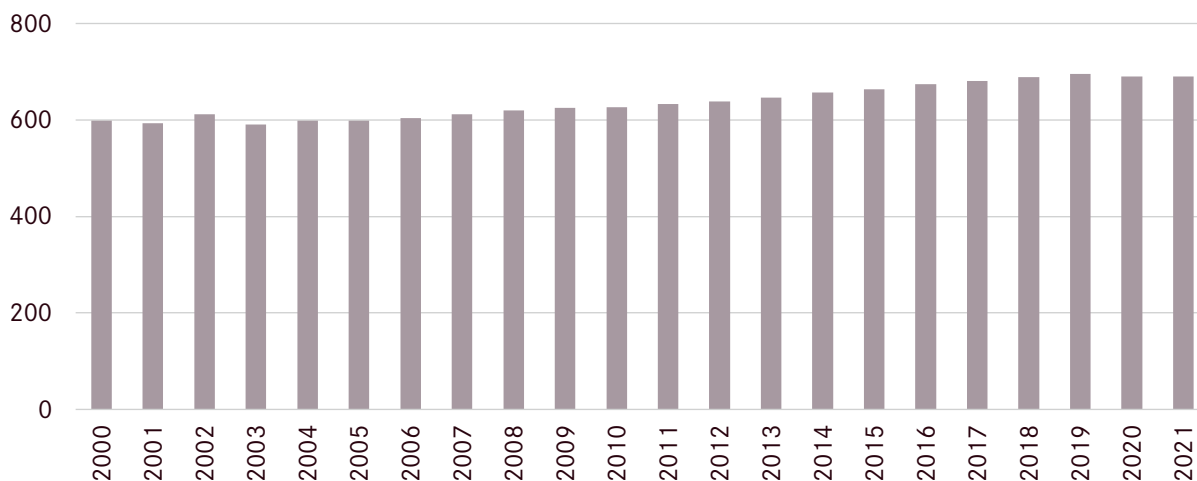
Abbildung 13: Spitzenmiete und -Rendite München



Quelle: PATRIZIA, CBRE

Der Büromarkt Hannover ist der größte Büromarkt in Deutschland außerhalb der Top-7-Märkte. Hier zeigen sich Auswirkungen der Pandemie. 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 in Hannover trotz Corona stabil.

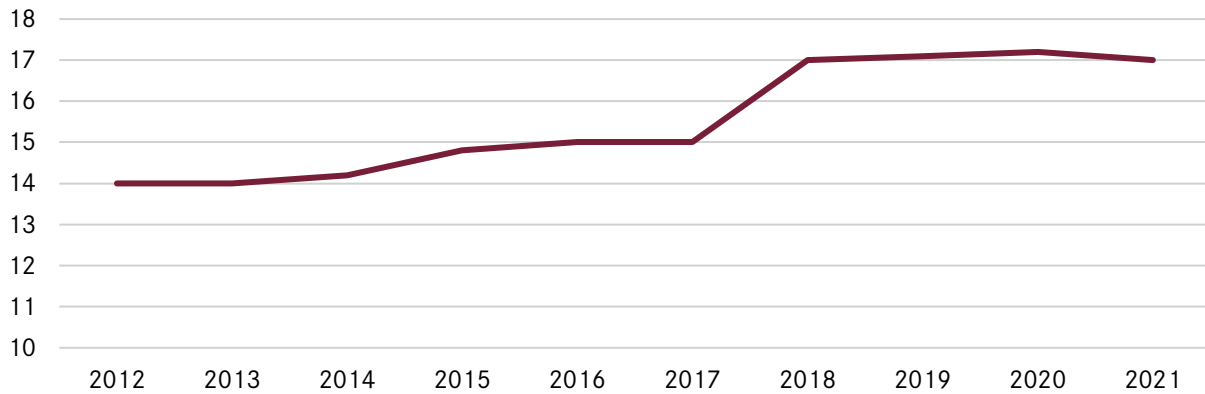
Abbildung 14: Beschäftigtenentwicklung Hannover, in Tsd.



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Auf die Spitzenmieten für Büroimmobilien am Investmentstandort Hannover wirkte sich die Pandemie kaum 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.

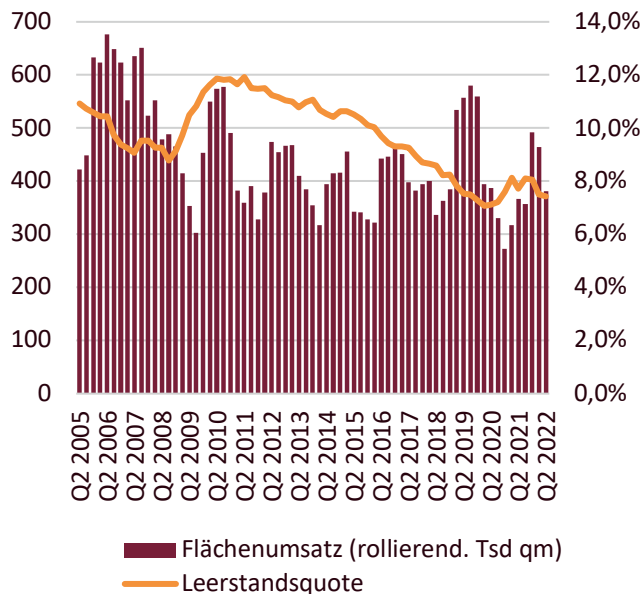
Abbildung 15: Spitzenmiete Hannover, €/qm/Monat



Quelle: PATRIZIA, DZ Hyp

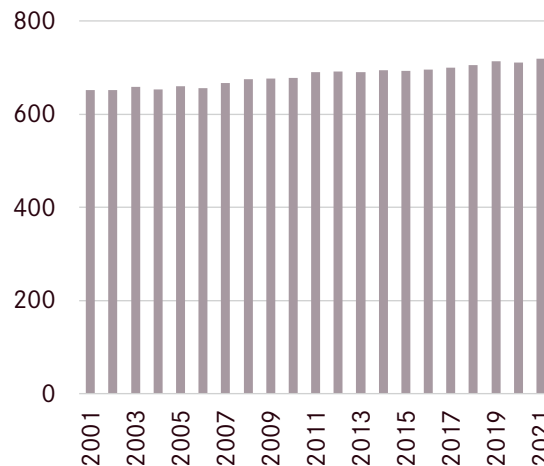
Die sich abschwächende belgische Wirtschaft lässt sich auch in den Entwicklungen auf dem Bürovermietungsmarkt Brüssel erkennen. Der Büroflächenumsatz sank im zweiten Quartal 2022 um 41,1% gegenüber dem zweiten Quartal 2021. Die Leerstandsquote bleibt in diesem Zeitraum im Wesentlichen stabil bei 7,4% und auch in Brüssel blieben die Beschäftigtenzahlen im letzten Jahr stabil.

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



Quelle: PATRIZIA, CBRE

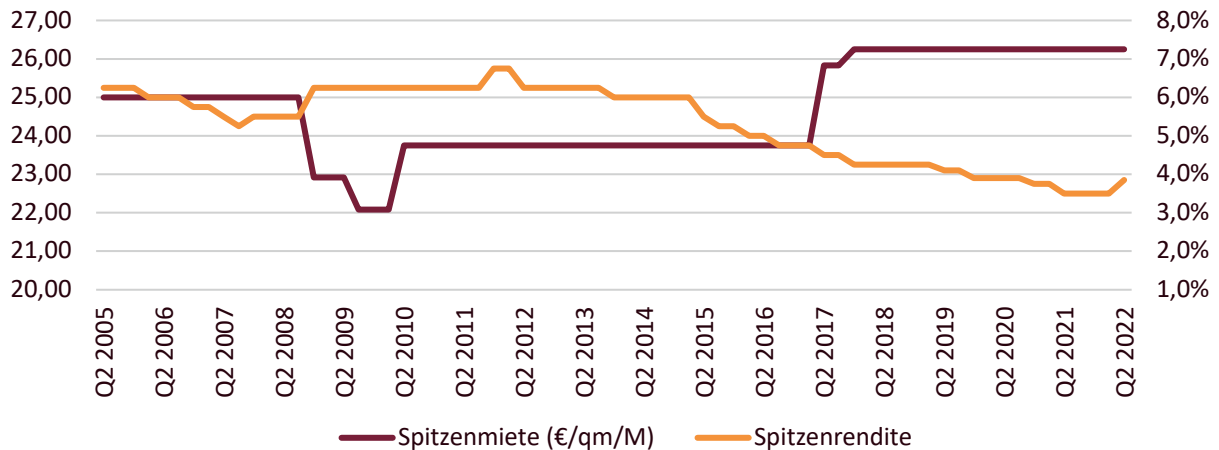
Abbildung 17: Beschäftigtenentwicklung Brüssel, in Tsd.



Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Wie an den deutschen Investmentstandorten wirkte sich die Pandemie und der Krieg in der Ukraine auch in Brüssel nur gering auf die Mietpreise aus. Die Spitzenmieten für Büroimmobilien liegen seit Ende 2017 auf einem stabilen Niveau von 26,25€/qm/Monat. Die Spitzenrendite stieg im zweiten Quartal 2022 an und lag bei 3,9%, was ein Anstieg der Spitzenrenditen von 35 Basispunkten im Vergleich zum Vorjahreszeitraum darstellt.

Abbildung 18: Spitzenmiete und -Rendite Brüssel



Quelle: PATRIZIA, CBRE

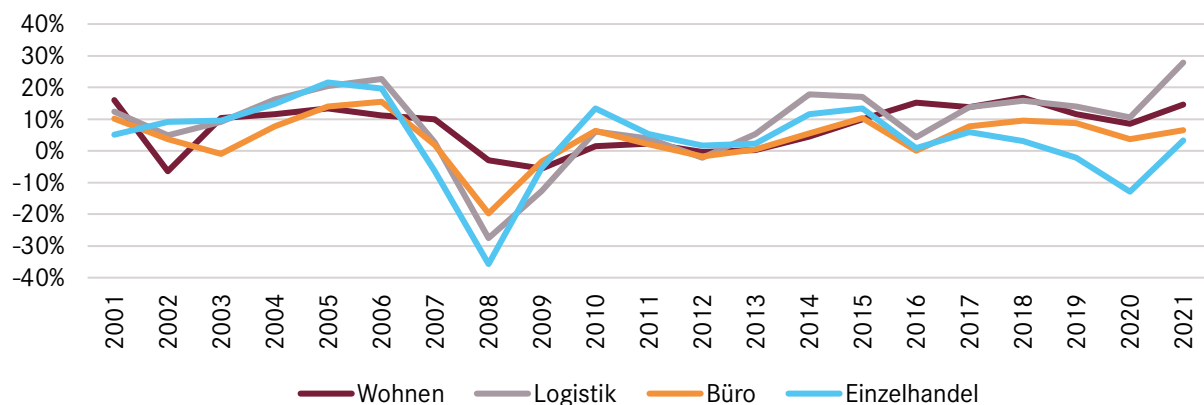
WOHNIMMOBILIENMARKT

LAGE IN EUROPA

Der europäische Wohnimmobiliensektor zeigt sich im Vergleich zu den anderen Nutzungsarten gegenüber Auswirkungen der wirtschaftlichen und geopolitischen Schwierigkeiten im zweiten Quartal 2022 stabil. Das Transaktionsvolumen lag im zweiten Quartal 2022 mit 13,4 Mrd. € rund 1% über dem Ergebnis des zweiten Quartals aus dem Vorjahr. Der Grund hierfür dürfte sein, dass in einem inflationären Umfeld der Wohnungssektor mit einem gewissen Inflationsschutz assoziiert wird.

Bei der Entwicklung der Fonds ist Wohnen der Sektor mit der zweitbesten Fondsp performance. Über 20 Jahre hinweg haben die Renditen von Wohnimmobilienfonds allerdings die geringste Volatilität europäischer Einzelsektor-Fonds gezeigt.

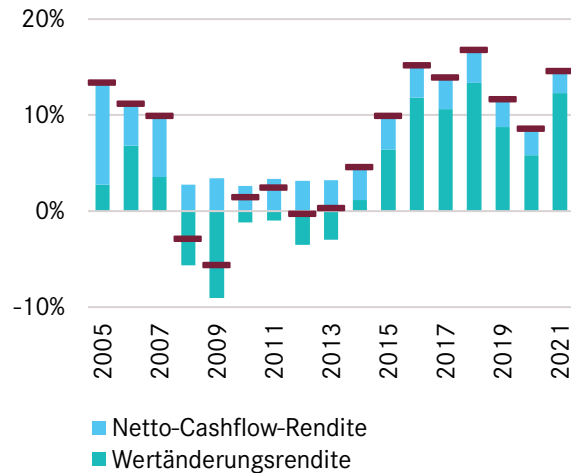
Abbildung 19: INREV Fondsp performance nach Zielsektoren



Quelle: PATRIZIA, INREV

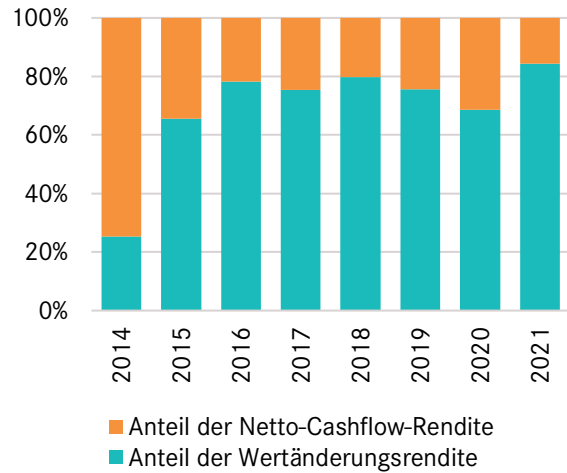
Die Renditen europäischer Wohnimmobilienfonds werden hauptsächlich durch die Wertänderungsrendite getrieben. Betrachtet man die letzten fünf Jahre, so entfielen im Durchschnitt 80% des Total Return auf die Wertänderungsrendite und nur 20% auf die Netto-Cashflow-Rendite. Genau das Gegenteil von dem, was man von einem Core-Fonds erwarten würde. Für die Zukunft können Anleger daher davon ausgehen, dass diese Renditezusammensetzung nicht von Dauer sein wird, mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Gesamterrenditen der Fonds: Sie werden 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

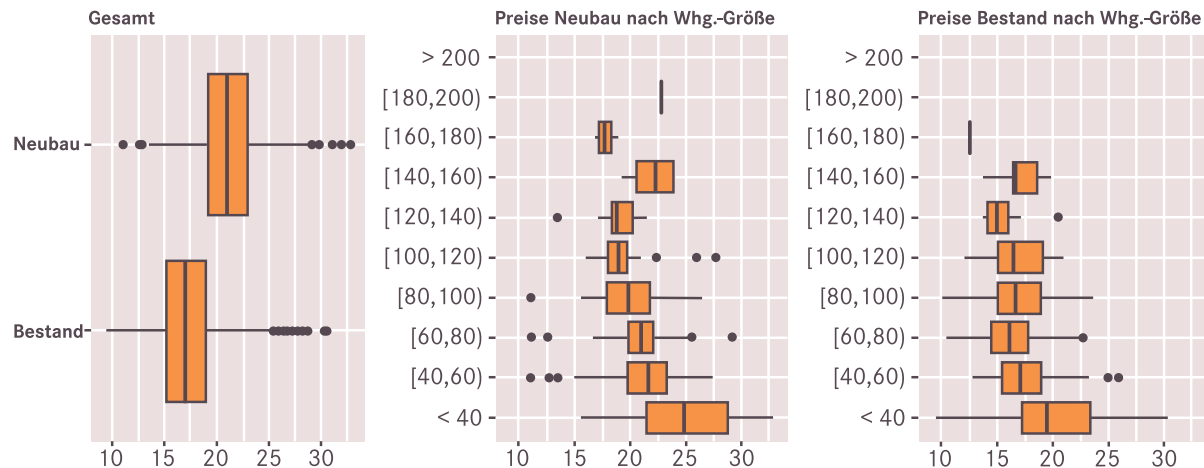


Quelle: PATRIZIA, INREV

DIE SITUATION IN DEN INVESTMENTSTANDORTEN

Die Analyse der Angebotsmieten für Wohnimmobilien am Investmentstandort München erfolgt für die letzten vier Quartale (Q4 2021 bis Q3 2022) auf Umkreis-Ebene (15 min Fahrtzeit vom Investmentstandort), basierend auf einer großen Marktdatenbank. Der Fokus wird auf Neubauobjekte mit Baujahr ab 2016 gelegt. Die mittlere Angebotsmiete (Median) im Neubau im Umkreis zum Objekt liegt bei 21,50 €/qm/Monat.

Abbildung 22: Mietpreis in €/qm/Monat am Investmentstandort München (Umkreis 15 min Fahrtzeit)



Quelle: PATRIZIA, VALUE Marktdaten

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

In unmittelbarer Umgebung (bis 300 m) zum Objektstandort in Aubing wurden in den letzten vier Quartalen (Q4 2021 – Q3 2022) durchschnittliche Angebotsmieten von 21,30 €/qm/Monat aufgerufen, zwischen 300 m und 700 m von 24,72 €/qm/Monat und zwischen 700 m und 1 km von 21,90 €/qm/Monat. Bei einer Entfernung von 1 km bis 2 km zum Investmentstandort wurden durchschnittliche Angebotsmieten von 20,80 €/qm/Monat beobachtet.

1. KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

ZUM 30.09.2022

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	106,79	106,82
Rücknahmepreis in EUR	104,19	104,22
Umlaufende Anteile	581.675	59.590

KENNZAHLEN ZUM STICHTAG	
Nettofondsvermögen in EUR	66.816.946,24
Immobilienvermögen in EUR	70.863.000,00
davon direkt gehalten in EUR	47.370.000,00
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten in EUR	23.493.000,00
Anzahl Fondsobjekte	3
davon direkt gehalten	2
davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	1
Vermietungsquote ¹ in %	84,31
Fremdkapitalquote ² %	21,84

BVI-RENDITEN UND TER JE ANTEILSKLASSE	AK VB	AK NB
BVI Rendite - Geschäftsjahr in %	1,29	1,32
BVI Rendite - seit Auflage des Fonds in %	4,60	4,63
BVI Rendite - durchschnittlich per anno in %	3,04	3,06
Gesamtkostenquote ³ in %	0,89	0,80

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

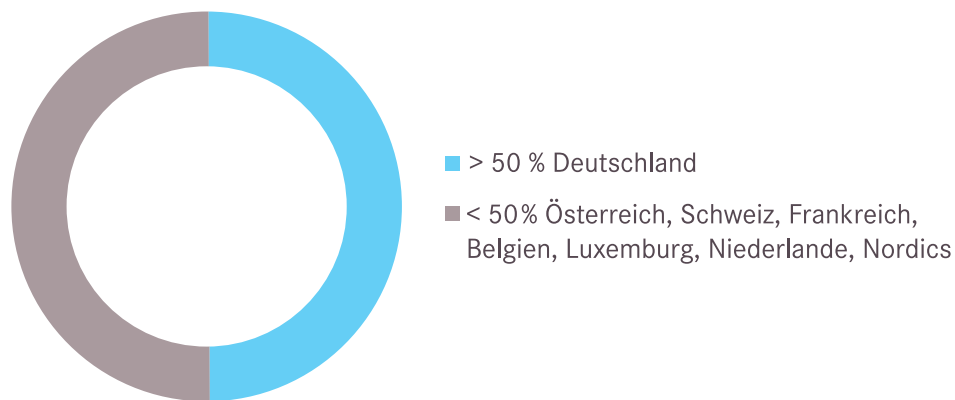
Investitionen in hochwertige europäische Wohn- und Büroimmobilien an fundamental attraktiven und zukunftssicheren Standorten sind ein Eckpfeiler in diesem institutionellen Anlageportfolio. Sie bilden die Grundlage, um langfristig Werthaltigkeit zu sichern und an maßgeblichen Trends zu partizipieren:

- ◆ 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.

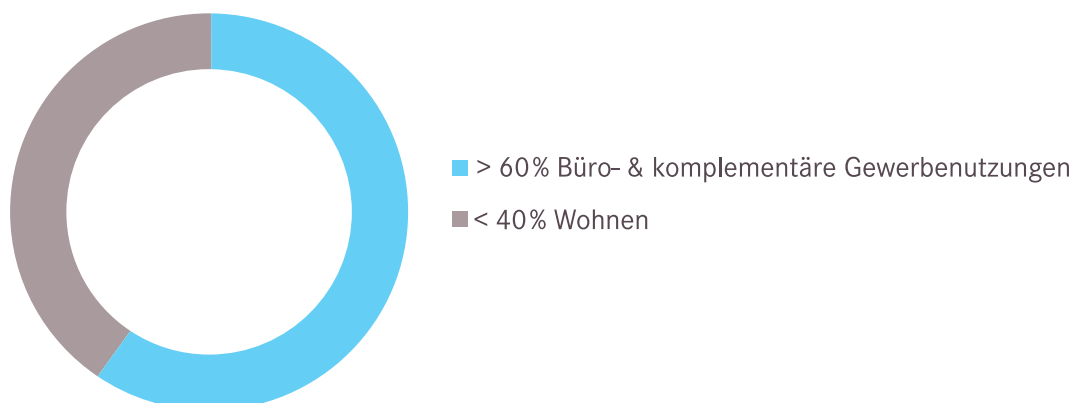
Die ethisch-nachhaltige Anlagestrategie des ImmoWert II – PATRIZIA berücksichtigt diese Entwicklungen und orientiert sich darüber hinaus an den Empfehlungen der Deutschen Bischofskonferenz an Kapitalanlagen.

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, Österreich, der Schweiz sowie Frankreich, den skandinavischen Ländern, Belgien, den Niederlanden und Luxemburg.

GEOGRAFISCHE ZIELALLOKATION



SEKTORALE ZIELALLOKATION



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

NACHHALTIGKEIT

Der Fonds verbindet 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. ¹ Bezogen auf Stromkontrakte in den vom Vermieter kontrollierten Bereichen. ² Unter Berücksichtigung einer umsatzabhängigen Toleranzgrenze von max. 5% des Jahresumsatzes. Hierzu gehören beispielsweise Mieter aus human-embryonaler Stammzellenforschung, Prostitution oder Glücksspiel. ³ Screening 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 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. Es 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. Das Büroobjekt in München, das „comN“ in der Gotzinger Straße, wird derzeit fertiggestellt und verfügt über eine gute Energieeffizienz. Für das Objekt wird eine LEED Gold Zertifizierung angestrebt.

PORTFOLIOSTRUKTUR

Zum 30. September 2022 beläuft sich das Nettofondsvermögen des ImmoWert II - PATRIZIA auf 66,8 Mio. EUR. Für die aktuell 581.675 umlaufenden Anteilen der Anteilklasse VB ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 104,19 EUR; für die aktuell 59.590 umlaufenden Anteilen der Anteilklasse NB ergibt sich zum Stichtag ein Anteilwert von 104,22 EUR.

Der Wert des Immobilienvermögens beträgt zum Stichtag 70,9 Mio. EUR. Dies unterteilt sich in ein direkt im Fonds gehaltenes Immobilienvermögen in Höhe von 47,4 Mio. EUR sowie ein indirekt über Immobiliengesellschaften gemäß der entsprechenden Beteiligungsquote gehaltenes Immobilienvermögen in Höhe von 23,5 Mio. EUR. Der Wert der Beteiligungen an Immobiliengesellschaften beträgt zum Stichtag 17,7 Mio. EUR.

Der Fonds verfügt zum Ende des ersten Halbjahrs des 2. Fondsgeschäftsjahres über liquide Mittel in Form von täglich fälligen Guthaben in Höhe von 6,7 Mio. EUR. Daraus ergibt sich eine Liquiditätsquote im Verhältnis zum Nettofondsvermögen von 10,05%.

Im Portfolio befinden sich zum Stichtag drei Immobilien. Davon werden zwei direkt auf Ebene des Fonds und eine indirekt über eine Immobiliengesellschaft gehalten. Die Investments verteilen sich über zwei Länder. Der Fonds weist zum Berichtsstichtag eine Gesamtgrundstücksfläche von 5.978 m² aus. Die Gesamtmietfläche beträgt 10.912 m². Auf Basis der Nettosollmiete ergibt sich zum Stichtag eine Vermietungsquote von 84,3%. Der Leerstand befindet sich ausschließlich im Wohnobjekt in München, Mainaustraße. Fonds- und Asset Management arbeiten sehr intensiv an der zügigen Vollvermietung des Objektes.

Am 07.04.2022 wurde der Ankauf einer weiteren Büroimmobilie in München, Gotzinger Straße 19, beurkundet. Das sogenannte „comN“ befindet sich derzeit in der Fertigstellung und wird voraussichtlich im Dezember 2022 vollvermietet in den Fonds übergehen.

Die sektorale Allokation des Portfolios in Bezug auf die Verkehrswerte verteilt sich zum Stichtag 30.09.2022 mit rd. 76,6% auf die Hauptnutzungsart Büro und mit rd. 23,4% auf die Hauptnutzungsart Wohnen. Im Hinblick auf die geographische Allokation beträgt der Deutschland-Anteil des Portfolios rd. 66,8%. Die restlichen rd. 33,2% sind in Belgien belegen.

Abbildung 23: Sektorale Allokation

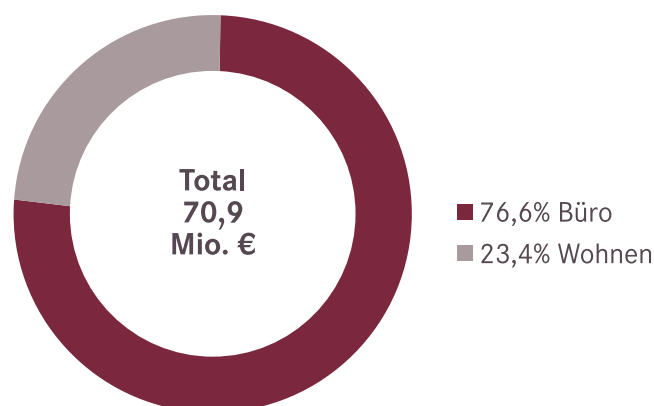
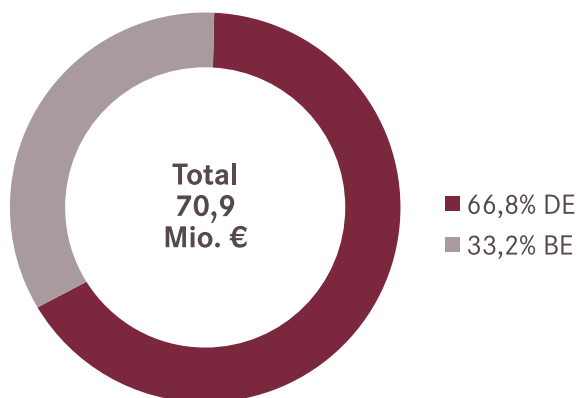


Abbildung 24: Geographische Allokation

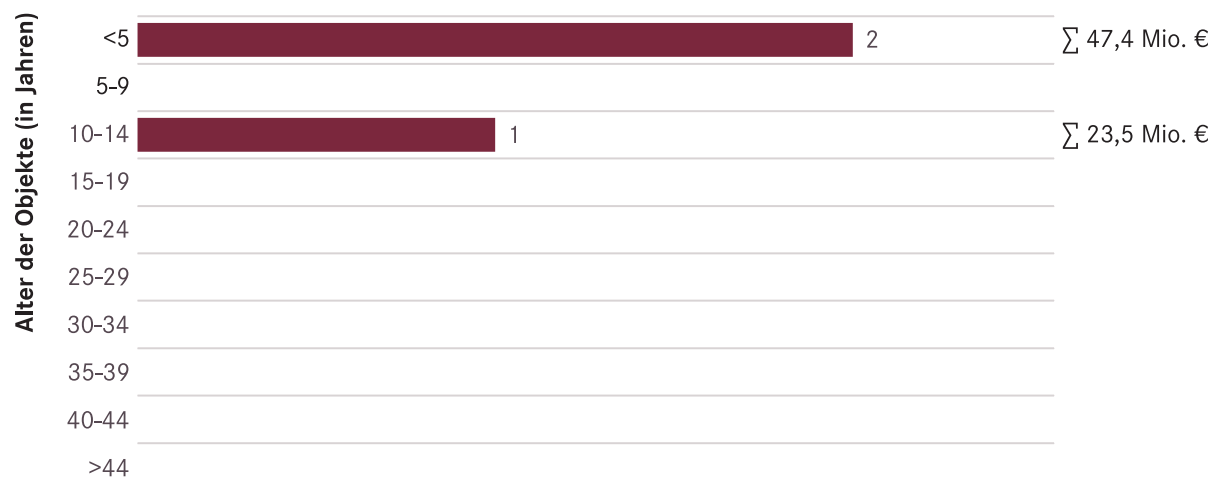


Das durchschnittliche Gebäudealter beträgt rd. 5,0 Jahre. Die Liegenschaften in Hannover, Anna-Zammert-Straße, und in München, Mainaustraße, wurden im Jahr 2021 bzw. 2018 errichtet. Die Liegenschaft in Brüssel, Rue Montoyer, wurde oberirdisch im Jahr 2017 vollständig neu errichtet. Da die Tiefgarage aus den 1970er Jahren stammt, wurde für das Objekt das wirtschaftliche Baujahr 2011 angesetzt.

Abbildung 25 - Altersstruktur Objekte

Anzahl = 3 / Ø Alter = 5,0 Jahre

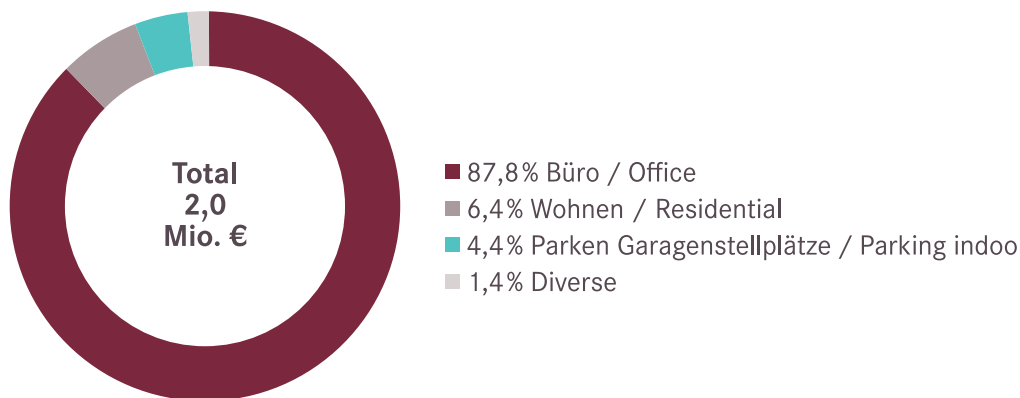
Σ gebuchte Verkehrswerte 70,9 Mio. €



VERMIETUNGSSITUATION (VERMIETUNGSERFOLGE, RLZ, JAHRESMIETE NACH NUTZUNGSART)

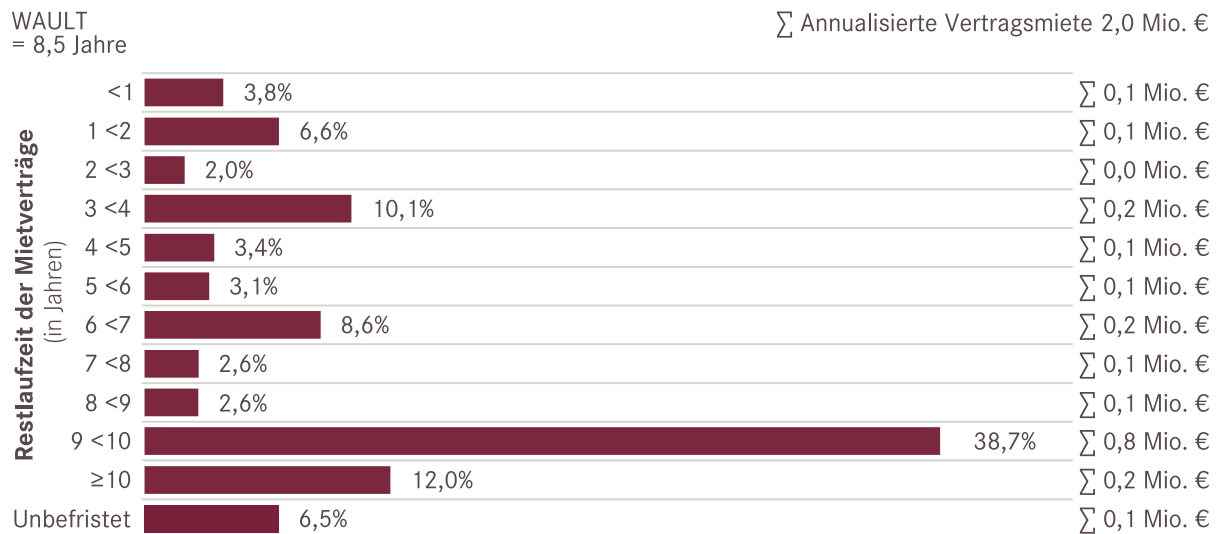
Die annualisierte Vertragsmiete beträgt zum Berichtsstichtag rd. 2,0 Mio. €. Die Mieterträge sind überwiegend mit rd. 87,8% auf Büroflächen zurückzuführen. Rd. 6,4% der Mieterträge werden aus der Nutzungsart Wohnen erwirtschaftet. Weitere rd. 4,4% der Mieterträge sind der Nutzungsart Parken zuzuordnen und weitere rd. 1,4% verteilen sich auf sonstige Flächen.

Abbildung 26: Sektorale Allokation (nach Mietertrag auf Ebene Mieteinheit)



Die gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge auf Basis der annualisierten Vertragsmiete beträgt rd. 8,5 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. 50,7% der Mietverträge eine Laufzeit von mehr als neun Jahren.

Abbildung 27: Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)



VERÄNDERUNGEN WÄHREND DES BERICHTSZEITRAUMES

Im ersten Halbjahr des 2. Fondsgeschäftsjahres wurde der Ankauf der Liegenschaft München, Gotzinger Straße 19 am 07.04.2022 beurkundet. Bei dem Objekt handelt es sich um eine neu errichtete, vollvermietete Büroimmobilie mit einer Gastronomiefläche im Erdgeschoss. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird nach der Fertigstellung der Immobilie voraussichtlich im Dezember 2022 stattfinden.

Die Liegenschaft München, Mainaustraße ist zum 01.01.2022 unvermietet in das Fondsportfolio übergegangen. Mit dem Verkäufer wurde eine Mietgarantie bis zum 30.06.2022 vereinbart. Zum Stichtag 30.09.2022 sind 14 der 26 Wohnungen vermietet. Neun der Wohnungen sind bereits bezogen. Für fünf weitere Wohnungen liegt der Mietbeginn nach dem Berichtsstichtag. Die wirtschaftliche Vermietungsquote hat sich im Objekt daher seit Beginn des Fondsgeschäftsjahres von

100,0% auf rd. 24,7% zum Berichtsstichtag reduziert. Unter Berücksichtigungen der Mietverträge, die zu einem späteren Zeitpunkt beginnen liegt die Vermietungsquote zum Stichtag bei rd. 42,5%. Fonds- und Asset Management arbeiten sehr intensiv an der zügigen Vollvermietung des Objektes.

ANLAGEERFOLG

Die Performance gemäß BVI-Methode betrug im ersten Halbjahr des 2. Fondsgeschäftsjahres rd. 1,29% für die Anteilklasse VB und rd. 1,32% für die Anteilklasse NB. Für beide Anteilklassen wurden am 11.05.2022 0,40 €/Anteil ausgeschüttet.

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, Mieterückständen und Mietausfällen, die sich beispielsweise aus der Veränderung der Standortqualität oder des Mieterbesatzes ergeben können. Im Rahmen der Bewirtschaftung der Immobilie können unerwartet hohe Kosten für die Instandhaltung, Sanierung oder den Umbau der Immobilie entstehen.

MARKTPREISRISIKO

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

ZINSÄNDERUNGSRISIKO

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

WECHSELKURSRISIKO

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

ADRESSENAUSFALLRISIKO

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

LIQUIDITÄTSRISIKO

Wesentliche Liquiditätsrisiken sind derzeit nicht zu erkennen. Das Sondervermögen investiert jedoch in tendenziell illiquidere Immobilien. Das Vorhalten einer Mindestliquidität ist gemäß Vertragsbedingungen nicht vorgesehen. Zur Sicherstellung der Fondsliquidität haben sich die Investoren u.a. auch vertraglich verpflichtet, bei etwaigen Mittelrückgaben Rückgabefristen einzuhalten.

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 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.

3. ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS IM BERICHTSZEITRAUM

Anteilklasse VB	30.09.2022 in EUR
I. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES	60.064.869,50
1. Ausschüttung für das Vorjahr	-232.670,00
2. Zwischenausschüttung	0
3. Mittelzu-/abfluss (netto)	0
3.1 Mittelzu-/abfluss (brutto)	0
3.2 korrigiert um Ertragsausgleich	0
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-200.518,27
4.1 davon bei Immobilien	-168.150,73
4.2 davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-32.367,54
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	974.377,77
5.1 davon nicht realisierte Gewinne	797.981,76
5.2 davon nicht realisierte Verluste	-43.630,90
5.3 davon Währungskursveränderungen	0
5.4 davon Ertragsausgleich auf das laufende Ergebnis	0
6. Ertragsausgleich auf Vortrag	0
II. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	60.606.060,03

Anteilklasse NB	30.09.2022 in EUR
I. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES	6.153.660,24
1. Ausschüttung für das Vorjahr	-23.836,00
2. Zwischenausschüttung	0
3. Mittelzu-/abfluss (netto)	0
3.1 Mittelzu-/abfluss (brutto)	0
3.2 korrigiert um Ertragsausgleich	0
4. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten	-20.533,10
4.1 davon bei Immobilien	-17.218,64
4.2 davon bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften	-3.314,46
5. Ergebnis des Geschäftsjahres	101.596,10
5.1 davon nicht realisierte Gewinne	81.732,18
5.2 davon nicht realisierte Verluste	-4.469,37
5.3 davon Währungskursveränderungen	0
5.4 davon Ertragsausgleich auf das laufende Ergebnis	0
6. Ertragsausgleich auf Vortrag	0
II. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES	6.210.886,21

zu 1. Endausschüttung für das abgelaufene Geschäftsjahr
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)

ZUSAMMENGEFASSTE VERMÖGENSAUFSTELLUNG AK VB

	30.09.2022 in EUR	in % vom FV
A. Vermögensgegenstände		
I. Immobilien	42.967.920,62	70,9
1. Mietwohngrundstücke	15.057.368,82	24,8
2. Geschäftsgrundstücke	27.910.551,80	46,1
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. Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften	16.016.303,43	26,4
1. Mehrheitsbeteiligungen	16.016.303,43	26,4
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,0
III. Investmentanteile	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	6.089.146,86	10,0
1. Bankguthaben	6.089.146,86	10,0
2. Wertpapiere	0,00	0,0
3. Finanzanlagen	0,00	0,0
4. Geldmarktinstrumente	0,00	0,0
V. Sonstige Vermögensgegenstände	11.024.403,94	18,2
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	184.294,39	0,3
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	4.716.766,18	7,8
3. Zinsansprüche	96.414,88	0,2
4. ANK bei Immobilien	3.164.991,75	5,2
5. ANK bei Beteiligungen an Immobilien-Ges.	554.474,36	0,9
6. Andere	2.307.462,38	3,8
Summe Vermögensgegenstände	76.097.774,85	125,6
B Schulden		
VI. Verbindlichkeiten aus	-15.451.279,22	-25,5
1. Krediten	-14.036.914,73	-23,2
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-428.003,56	-0,7
3. Grundstücksbewirtschaftung	-790.082,02	-1,3
4. anderen Gründen	-196.278,91	-0,3
VII. Rückstellungen	-40.435,60	-0,1
1. RSt für Instandsetzungskosten	0,00	0,0
2. RSt für Steuern	-0,01	0,0
3. Sonstige Rückstellungen	-40.435,59	-0,1
Summe Schulden	-15.491.714,82	-25,6
VIII. Fondsvermögen (FV)	60.606.060,03	100,0
Umlaufende Anteile (in Stück)	581.675	
Anteilwert (in EUR)	104,19	

ZUSAMMENGEFASSTE VERMÖGENSAUFSTELLUNG AK NB

	30.09.2022 in EUR	in % vom FV
A. Vermögensgegenstände		
I. Immobilien	4.402.079,38	70,9
1. Mietwohngrundstücke	1.542.631,18	24,8
2. Geschäftsgrundstücke	2.859.448,20	46,0
3. Gemischt genutzte Grundstücke	0,00	0,0
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung	0,00	0,0
5. Unbebaute Grundstücke	0,00	0,0
6. Energieanlagen	0,00	0,0
7. Infrastrukturanlagen	0,00	0,0
8. Agraranlagen	0,00	0,0
9. Außenanlagen	0,00	0,0
10. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,0
II. Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften	1.640.847,38	26,4
1. Mehrheitsbeteiligungen	1.640.847,38	26,4
2. Minderheitsbeteiligungen	0,00	0,0
III. Investmentanteile	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	623.834,80	10,0
1. Bankguthaben	623.834,80	10,0
2. Wertpapiere	0,00	0,0
3. Finanzanlagen	0,00	0,0
4. Geldmarktinstrumente	0,00	0,0
V. Sonstige Vermögensgegenstände	1.129.442,36	18,2
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	18.869,66	0,3
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	483.233,82	7,8
3. Zinsansprüche	9.873,99	0,2
4. ANK bei Immobilien	324.262,63	5,2
5. ANK bei Beteiligungen an Immobilien-Ges.	56.807,64	0,9
6. Andere	236.394,62	3,8
Summe Vermögensgegenstände	7.796.203,92	125,5
B Schulden		0,0
VI. Verbindlichkeiten aus	-1.582.967,88	-25,5
1. Krediten	-1.438.085,27	-23,2
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben	-43.841,44	-0,7
3. Grundstücksbewirtschaftung	-80.927,96	-1,3
4. anderen Gründen	-20.113,21	-0,3
VII. Rückstellungen	-2.349,83	0,0
1. RSt für Instandsetzungskosten	0,00	0,0
2. RSt für Steuern	1.791,57	0,0
3. Sonstige Rückstellungen	-4.141,40	-0,1
Summe Schulden	-1.585.317,71	-25,5
VIII. Fondsvermögen (FV)	6.210.886,21	100,0
Umlaufende Anteile (in Stück)	59.590	
Anteilwert (in EUR)	104,22	

5.2 IMMOBILIENVERZEICHNIS

DIREKT GEHALTENE OBJEKTE

DE, 81243 München Mainaustr. 50, 52

Beteiligungsquote in %	100,0	Anschaffungsnebenkosten in EUR	1.583.476
Art des Grundstücks	W	davon Gebühren und Steuern in EUR	560.000
Entwicklungsmaßnahmen	-	davon sonstige Kosten in EUR	1.023.476
Baujahr	2018	ANK in % des Kaufpreises	10,4
Erwerbsjahr	2022	Im GJ abgeschriebene ANK in EUR	76.559
Grundstücksfläche in m ²	1.359	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	1.465.289
Nutzfläche in m ²	1.865	Verbleibende ANK in % des FV	2,2
Verkehrswert in EUR	16.600.000	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	9,3
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	12,4	Finanzierungsquote in %	48,2
Kaufpreis in EUR	16.175.175	Leerstandsquote in %	73,9
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	495.324	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	0,3
Restnutzungsdauer in Jahren	76		

DE, 30171 Hannover Anna-Zammert-Str. 9

Beteiligungsquote in %	100,0	Anschaffungsnebenkosten in EUR	2.170.231
Art des Grundstücks	G	davon Gebühren und Steuern in EUR	1.497.500
Entwicklungsmaßnahmen	-	davon sonstige Kosten in EUR	673.731
Baujahr	2022	ANK in % des Kaufpreises	7,2
Erwerbsjahr	2022	Im GJ abgeschriebene ANK in EUR	108.810
Grundstücksfläche in m ²	4.172	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	2.023.965
Nutzfläche in m ²	5.914	Verbleibende ANK in % des FV	3,0
Verkehrswert in EUR	30.770.000	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	9,3
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	23,0	Finanzierungsquote in %	24,3
Kaufpreis in EUR	29.950.000	Leerstandsquote in %	0,1
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	1.009.876	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	13,2
Restnutzungsdauer in Jahren	70		

ÜBER IMMOBILIEN-GESELLSCHAFTEN GEHALTENE OBJEKTE

BE, 1000 Brussels Avenue des Arts 56		City Land SA (Beteiligungsgesellschaft)	
Gesellschaftskapital in EUR	8.418.186	Verkehrswert in EUR	35.314.302
Beteiligungsquote in %	100,0	Verkehrswert in % des Fondsvermögens	26,4
Erwerbs-/Gründungsdatum	01.01.2021	Gesellschaftsdarlehen in EUR	5.200.000

BE, 1000 Brussels Rue Montoyer 25			
Beteiligungsquote in %	100,0	Anschaffungsnebenkosten in EUR	711.700
Art des Grundstücks	G	davon Gebühren und Steuern in EUR	0
Entwicklungsmaßnahmen	-	davon sonstige Kosten in EUR	711.700
Baujahr	2011	ANK in % des Kaufpreises	3,1
Erwerbsjahr	2021	Im GJ abgeschriebene ANK in EUR	35.682
Grundstücksfläche in m ²	447	Zur AfA verbleibende ANK in EUR	611.282
Nutzfläche in m ²	3.133	Verbleibende ANK in % des FV	0,9
Verkehrswert in EUR	23.493.000	Verbleibende AfA-Dauer in Jahren	8,6
Verkehrswert in % des Fondsvermögens	17,6	Finanzierungsquote in %	0,0
Kaufpreis in EUR	22.639.074	Leerstandsquote in %	0,2
Gutachterlicher Jahresrohertrag in EUR	836.108	Restlaufzeiten der Mietverträge in Jahren	4,1
Restnutzungsdauer in Jahren	59		

ERGÄNZENDE INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENVERZEICHNIS

Bei den ausgewiesenen Verkehrswerten der Immobilien handelt es sich jeweils nach § 248 KAGB für bis zu zwölf Monate nach Ankauf um den Kaufpreis und anschließend um den gebuchten Verkehrswert.

Der Kaufpreis wird dabei inklusive sämtlicher Nachaktivierungen ausgewiesen.

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

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

Die Leerstandsquote wird auf Basis der Nettosollmieten gerechnet.

Die Nutzfläche und die Grundstücksfläche werden, unabhängig von der Eigentumsquote, in voller Höhe auf Basis der aktuellen Immobilien-Gutachten ausgewiesen.

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

Erläuterungen zur Art des Grundstücks

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

5.3 LIQUIDITÄT

LIQUIDITÄT NACH ANLAGEFORMEN

	30.09.2022 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FW
1. Bankguthaben	6.712.981,66	0,00	10,0
1.1 Bankguthaben laufend	6.712.981,66	0,00	10,0
1.2 Tagesgeld	0,00	0,00	0,0
1.3 Termingeld	0,00	0,00	0,0

5.4 SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

	30.09.2022 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
Sonstige Vermögensgegenstände	12.153.846,30	0,00	18,2
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung	203.164,05	0,00	0,3
1.1 Forderungen ggü. Hausverwalter	0	0,00	0,0
1.2 Forderungen aus Kautioneinlagen	65.888,74	0,00	0,1
1.3 Mietforderungen	40.454,40	0,00	0,1
1.4 Umlagefähige Bewirtschaftungskosten	96.820,91	0,00	0,1
1.5 Geleistete Anzahlungen zur Obj.-Bewirtschaftung	0	0,00	0,0
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften	5.200.000,00	0,00	7,8
3. Zinsansprüche	106.288,87	0,00	0,2
4. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien	3.489.254,38	0,00	5,2
5. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien-Ges.	611.282,00	0,00	0,9
6. Andere	2.543.857,00	0,00	3,8

VERBINDLICHKEITEN

	30.09.2022 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
Verbindlichkeiten	-17.034.247,10	0,00	-25,5
1. Kredite	-15.475.000,00	0,00	-23,2
2. Grundstückskäufe und Bauvorhaben	-471.845,00	0,00	-0,7
3. Grundstücksbewirtschaftung	-871.009,98	0,00	-1,3
4. Andere Gründe	-216.392,12	0,00	-0,3

RÜCKSTELLUNGEN

	30.09.2022 in EUR	Davon FW in EUR	in % vom FV
Rückstellungen	-42.785,43	0,00	-0,1
1. RSt für Instandsetzungskosten	0	0,00	0,0
2. RSt für Steuern	1.791,56	0,00	0,0
3. Sonstige Rückstellungen	-44.576,99	0,00	-0,1
	-42.785,43	0,00	-0,1

6. ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG FÜR DEN BERICHTSZEITRAUM

Ertrags- und Aufwandsrechnung AK VB	01.04.2022 - 30.09.2022 in EUR
I. Erträge	668.693,97
1. Erträge aus Immobilien	586.190,14
2. Erträge aus Immobiliengesellschaften	0,00
3. Erträge aus Finanzanlagen	0,00
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	0,00
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	-25.341,16
6. Sonstige Erträge	107.844,99
II. Aufwendungen	-448.667,06
1. Bewirtschaftungskosten	-65.404,63
1.1 davon Betriebskosten	-46.649,46
1.2 davon Instandhaltungskosten	-2.800,04
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung	-15.896,44
1.4 davon sonstige Kosten	-58,69
2. Erbbauzinsen, Leib und Zeitrenten	0,00
3. Steuern	-14.173,95
4. Zinsen aus Kreditaufnahme	-44.938,59
5. Vergütung der Fondsverwaltung	-241.337,17
5.1 davon erfolgsabhängig	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	-4.857,58
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-7.560,17
8. Sonstige Aufwendungen	-70.394,97
III. Ordentlicher Nettoertrag	220.026,91
IV. Veräußerungsgeschäfte	0,00
1. Realisierte Gewinne	0,00
1.1 aus Immobilien	0,00
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00
1.3 aus Finanzanlagen	0,00
1.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00
1.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00
1.6 sonstige realisierte Gewinne	0,00
2. Realisierte Verluste	0,00
2.1 aus Immobilien	0,00
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00
2.3 aus Finanzanlagen	0,00
2.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00
2.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00
2.6 sonstige realisierte Verluste	0,00
V. Realisiertes Ergebnis des GJ vor Ergebnisausgleich	220.026,91
VI. Ergebnisausgleich	0,00
VII. Realisiertes Ergebnis des GJ nach Ergebnisausgleich	220.026,91
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des GJ	754.350,86
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	797.981,76
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-43.630,90
3. Währungskursveränderungen	0,00
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres	974.377,77
X. Ausschüttungsfähiges Erg. inkl. Vortrag aus Vorjahr	220.026,91
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	220.026,91
2. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ergebnisausgleich)	213.806,06
3. Zwischenausschüttung	0,00
4. Endausschüttung für das Vorjahr	-232.670,00
5. Zuführung aus dem Sondervermögen	18.863,94
6. Wiederanlage	0,00
7. Einbehalt von Überschüssen	0,00
XI. Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag je Anteil	0,38

Ertrags- und Aufwandsrechnung AK NB	01.04.2022 - 30.09.2022 in EUR
I. Erträge	68.484,07
1. Erträge aus Immobilien	60.030,68
2. Erträge aus Immobiliengesellschaften	0,00
3. Erträge aus Finanzanlagen	0,00
4. Eigengeldverzinsung (Bauzinsen)	0,00
5. Zinsen aus Liquiditätsanlagen	-2.593,82
6. Sonstige Erträge	11.047,21
II. Aufwendungen	-44.150,78
1. Bewirtschaftungskosten	-6.695,38
1.1 davon Betriebskosten	-4.776,66
1.2 davon Instandhaltungskosten	-286,63
1.3 davon Kosten der Immobilienverwaltung	-1.626,08
1.4 davon sonstige Kosten	-6,01
2. Erbbauzinsen, Leib und Zeitrenten	0,00
3. Steuern	339,44
4. Zinsen aus Kreditaufnahme	-4.601,78
5. Vergütung der Fondsverwaltung	-24.714,25
5.1 davon erfolgsabhängig	0,00
6. Verwahrstellenvergütung	-497,42
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-774,01
8. Sonstige Aufwendungen	-7.207,38
III. Ordentlicher Nettoertrag	24.333,29
IV. Veräußerungsgeschäfte	0,00
1. Realisierte Gewinne	0,00
1.1 aus Immobilien	0,00
1.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00
1.3 aus Finanzanlagen	0,00
1.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00
1.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00
1.6 sonstige realisierte Gewinne	0,00
2. Realisierte Verluste	0,00
2.1 aus Immobilien	0,00
2.2 aus Beteiligungen an Immobilien-Ges.	0,00
2.3 aus Finanzanlagen	0,00
2.4 aus Liquiditätsanlagen	0,00
2.5 aus Sicherungsgeschäften	0,00
2.6 sonstige realisierte Verluste	0,00
V. Realisiertes Ergebnis des GJ vor Ergebnisausgleich	24.333,29
VI. Ergebnisausgleich	0,00
VII. Realisiertes Ergebnis des GJ nach Ergebnisausgleich	24.333,29
VIII. Nicht realisiertes Ergebnis des GJ	77.262,81
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	81.732,18
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	-4.469,37
3. Währungskursveränderungen	0,00
IX. Ergebnis des Geschäftsjahres	101.596,10
X. Ausschüttungsfähiges Erg. inkl. Vortrag aus Vorjahr	24.333,29
1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	24.333,29
2. Vortrag aus dem Vorjahr (inkl. Ergebnisausgleich)	21.904,44
3. Zwischenausschüttung	0,00
4. Endausschüttung für das Vorjahr	-23.836,00
5. Zuführung aus dem Sondervermögen	1.931,56
6. Wiederanlage	0,00
7. Einbehalt von Überschüssen	0,00
XI. Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag je Anteil	0,41

7. VERWENDUNGSRECHNUNG ZUM STICHTAG

Anteilklasse VB	30.09.2022	
	in EUR	in EUR je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar	-220.026,91	-0,38
1. Vortrag aus dem Vorjahr	18.863,94	0,03
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-220.026,91	-0,38
3. Zuführungen aus dem Sondervermögen	-18.863,94	-0,03
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	220.026,91	0,38
1. Einbehalt gemäß §252 (3) KAGB	0	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	220.026,91	0,38
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	30.09.2022	
	in EUR	in EUR je Anteil
I. Für die Ausschüttung verfügbar	-24.333,29	-0,41
1. Vortrag aus dem Vorjahr	1.931,56	0,03
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-24.333,29	-0,41
3. Zuführungen aus dem Sondervermögen	-1.931,56	-0,03
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	24.333,29	0,41
1. Einbehalt gemäß §252 (3) KAGB	0	0,00
2. Der Wiederanlage zugeführt	0	0,00
3. Vortrag auf neue Rechnung	24.333,29	0,41
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 Anteilklasse VB in EUR: 104,19

Umlaufende Anteile Anteilklasse VB in Stück: 581.675

Anteilwert Anteilklasse NB in EUR: 104,22

Umlaufende Anteile Anteilklasse NB in Stück: 59.590

Die Sonstigen Erträge der Anteilklasse VB in Höhe von 107.845 EUR beinhalten Erträge aus dem PAT Fee-Split in Höhe von 60.675 EUR.

Die Sonstigen Erträge der Anteilklasse NB in Höhe von 11.047 EUR beinhalten Erträge aus dem PAT Fee-Split in Höhe von 6.217 EUR.

Die Sonstigen Aufwendungen der Anteilklasse VB in Höhe von 70.395 EUR beinhalten Sachverständigenkosten in Höhe von 57.168 EUR.

Die Sonstigen Aufwendungen der Anteilklasse NB in Höhe von 7.207 EUR beinhalten Sachverständigenkosten in Höhe von 5.854 EUR.

Die Objekte des Fonds sind in Höhe des Darlehensvolumens von rd. 15,5 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 einen oder mehrere 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 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 stets durch mindestens einen externen Bewerter, soweit im Rahmen der Vertragsvereinbarungen des jeweiligen AIF-Sondervermögens bzw. aufsichtsrechtlich zulässig. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Vor der Bestellung des Erbbaurechts ist die Angemessenheit des Erbbauzinses durch den Sachverständigenausschuss zu bestätigen.

Die Regelbewertungen sowie außerplanmäßigen Bewertungen von Immobilien werden ebenfalls durch mindestens einen externen Bewerter vorgenommen. Die regelmäßigen Neubewertungen werden gemäß § 279 Abs. 1 KAGB mindestens einmal im Jahr 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 zwölf 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.

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.

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

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

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

Abschreibungsfrist wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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

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

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

ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG

	in TEUR
Gesamtsumme der im abgelaufenen Geschäftsjahr gezahlten Vergütungen	1.235
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 den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

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

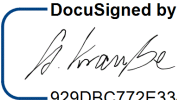
Das Sondervermögen setzt Instrumente ein, die den Leverage des Sondervermögens erhöhen können. Die Gesellschaft erwartet, dass der nach der Brutto-Methode berechnete Leverage des Sondervermögens seinen Nettoinventarwert um das 3-fache und der nach der Commitment-Methode berechnete Leverage des Sondervermögens 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	129,1	129,6
Commitment - Methode	220,0	129,1	129,6

Augsburg, den 30. November 2022

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 Krauße
Sebastian H. Lohmer (bis 31.03.2022)
Nathalie Winkelmann
Jan Wangermann
Dominik Röhrich (ab 01.01.2022)

AUFSICHTSRAT

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

Karim Bohn
Vorsitzender des Aufsichtsrates (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



Abschlusszertifikat

Umschlag-ID: C8246B6A3B414BAF93F47DC4934B1551

Status: Abgeschlossen

Betreff: Complete with DocuSign: HJB_ImmoWertII_2022-09-30_final.pdf

Quellumschlag:

Dokumentenseiten: 44

Signaturen: 2

Umschlagsteller:

Zertifikatsseiten: 2

Initialen: 0

Olga Pes

Signatur mit Anleitung: Aktiviert

Fuggerstraße 26

Umschlag-ID-Stempel: Aktiviert

Augsburg, Bavaria 86150

Zeitzone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rom, Stockholm, Wien

Olga.Pes@patrizia.ag

IP-Adresse: 95.118.54.96

Eintragsverfolgung

Status: Original

Inhaber: Olga Pes

Standort: DocuSign

17.11.2022 09:11:39

Olga.Pes@patrizia.ag

Unterzeichnerereignisse**Signatur****Zeitstempel**

Stefan Krauße

stefan.krausse@patrizia.ag

MD

Sicherheitsstufe: E-Mail, Kontoauthentifizierung
(keine), Digitales Zertifikat**Signaturanbieterdetails:**Signaturtyp: IDnow GmbH Video Ident for QES
(Client ID:

432b0d94-c7e1-443b-8811-b0e336bb0b0a)

Signaturaussteller: IDnow GmbH Video Ident for
QES (Client ID:

432b0d94-c7e1-443b-8811-b0e336bb0b0a)

Bezugsbezeichner:

BNS-DRVHP

DocuSigned by:



929DBC772E334D7...

Gesendet: 17.11.2022 09:31:57

Eingesehen: 17.11.2022 10:57:47

Signiert: 17.11.2022 10:59:16

Signaturübernahme: Auf Gerät gezeichnet

Mit IP-Adresse: 94.31.102.53

Standort des Signaturanbieters: <https://authentication.idnow.de/docusign/requestsignature>**Vereinbarung bezüglich elektronischer Unterlagen und Signaturen:**

Nicht über DocuSign möglich

Jan Wangermann

jan.wangermann@patrizia.ag

Managing Director

Managing Director

Sicherheitsstufe: E-Mail, Kontoauthentifizierung
(keine), Digitales Zertifikat**Signaturanbieterdetails:**Signaturtyp: IDnow GmbH Video Ident for QES
(Client ID:

432b0d94-c7e1-443b-8811-b0e336bb0b0a)

Signaturaussteller: IDnow GmbH Video Ident for
QES (Client ID:

432b0d94-c7e1-443b-8811-b0e336bb0b0a)

Bezugsbezeichner:

GDQ-ELETS

DocuSigned by:



7CF6F1CBEB9143A...

Gesendet: 17.11.2022 10:59:18

Eingesehen: 17.11.2022 11:10:57

Signiert: 17.11.2022 11:11:54

Signaturübernahme: Hochgeladenes Signaturbild

Mit IP-Adresse: 93.209.38.143

Standort des Signaturanbieters: <https://authentication.idnow.de/docusign/requestsignature>**Vereinbarung bezüglich elektronischer Unterlagen und Signaturen:**

Nicht über DocuSign möglich

Vor-Ort-Unterzeichner – Ereignisse**Signatur****Zeitstempel****Bearbeiterversandereignisse****Status****Zeitstempel**

Bearbeiterversandereignisse	Status	Zeitstempel
Andrea Ursula Bischoff Andrea.Bischoff@patrizia.ag Sicherheitsstufe: E-Mail, Kontoauthentifizierung (keine)	Adressiert und eingesehen Mit IP-Adresse: 109.43.113.246	Gesendet: 17.11.2022 09:22:45 Eingesehen: 17.11.2022 09:29:39 Abgeschlossen: 17.11.2022 09:31:56

Vereinbarung bezüglich elektronischer Unterlagen und Signaturen:
Nicht über DocuSign möglich

Beauftragenzustellereignisse	Status	Zeitstempel
Vermittlerversandereignisse	Status	Zeitstempel
Zertifizierter Versand - Ereignisse	Status	Zeitstempel
Kopienereignisse	Status	Zeitstempel
Zeugen-Ereignisse	Signatur	Zeitstempel
Notarereignisse	Signatur	Zeitstempel
Umschlagereignisse – Überblick	Status	Zeitstempel
Umschlag gesendet	Hash-codiert/verschlüsselt	17.11.2022 09:22:45
Zertifiziert zugestellt	Sicherheitsprüfung ausgeführt	17.11.2022 11:10:57
Signiervorgang abgeschlossen	Sicherheitsprüfung ausgeführt	17.11.2022 11:11:54
Abgeschlossen	Sicherheitsprüfung ausgeführt	17.11.2022 11:11:54
Zahlungen	Status	Zeitstempel