



Monatsbericht Mai 2022

# ImmoWert II – PATRIZIA

Europäische Wohn- und Gewerbeimmobilien



**LIGA BANK**  
Dienstleister für die Kirche  
- seit 1917 -

PATRIZIA Augsburg  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Fuggerstraße 26  
86150 Augsburg  
Deutschland  
<https://pak.patrizia.ag/de/>

Basisdaten

Fondstyp	Immobilienpublikumsfonds
Management	Eigenverwaltung
Auflage des Fonds	06.04.2021
Aktuelles Fondsgeschäftsjahr	01.04.2022 - 31.03.2023
Fondswährung	EUR
Mindestzeichnungssumme	10.000 €
Sicherungsvermögen	ja
Risikoklasse	2

Beschreibung des Fonds

Der ImmoWert II – PATRIZIA ist ein offener Immobilienpublikumsfonds und investiert in Büroobjekte und Wohnobjekte in etablierten und langfristig nachgefragten Standorten mit starker Mieternachfrage. Dabei liegt der Fokus auf deutschen Ballungszentren und den Metropolregionen in Frankreich, den skandinavischen Ländern sowie Belgien, den Niederlanden und Luxemburg. Ziel ist der Aufbau eines nachhaltigen Immobilienportfolios unter Berücksichtigung ökologischer und ökonomischer Kriterien sowie christlich-ethischer Werte.

Der Fonds ist zum 06. April 2021 aufgelegt worden und hält derzeit zwei Büroimmobilien und eine Wohnimmobilie.

Für entsprechende Risikohinweise zu dem Produkt wird auf das Seitenende verwiesen.

Stammdaten

WKN/ISIN Fonds	A2PSRB/DE000A2PSRB6
WKN/ISIN VB (voll steuerbefreit)	A2PSRC/DE000A2PSRC4
WKN/ISIN NB (nicht steuerbegünstigt)	A2PSRD/DE000A2PSRD2
Anteilspreis Anteilklasse VB	103,46 €/Anteil
Anteilspreis Anteilklasse NB	103,46 €/Anteil
Datum Ausschüttung	11.05.2022
Betrag Ausschüttung Anteilklasse VB	0,40 €/Anteil
Betrag Ausschüttung Anteilklasse NB	0,40 €/Anteil
BVI-Rendite Anteilklasse VB - letzte 12 Monate <sup>1</sup>	3,81%
BVI-Rendite Anteilklasse VB - letzte 3 Monate <sup>1</sup>	2,40%
BVI-Rendite Anteilklasse VB - laufendes FJ <sup>1</sup>	0,58%
BVI-Rendite Anteilklasse NB - letzte 12 Monate <sup>1</sup>	3,81%
BVI-Rendite Anteilklasse NB - letzte 3 Monate <sup>1</sup>	2,40%
BVI-Rendite Anteilklasse NB - laufendes FJ <sup>1</sup>	0,58%

Die Renditeangaben beziehen sich auf den Stichtag EoP 202205

Bericht des Fondsmanagements

Transaktionen:

Anfang des Jahres wurden zwei weitere Objekte durch den Fonds erworben. Am 01. Januar 2022 ist die Wohnimmobilie in (DE) München-Aubing, Mainaustraße in den Fonds übergegangen. Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein modernes Objekt mit 26 Wohneinheiten, die sich derzeit in der Vermietung befinden. Für Einheiten, die zum Besitzübergang noch nicht vermietet sind gewährt der Verkäufer eine Mietgarantie von sechs Monaten. Zur Finanzierung des Ankaufs wurde Fremdkapital i. H. v. 8,0 Mio. € aufgenommen. Am 28. Januar 2022 ist weiterhin das Büroobjekt in Hannover, Anna-Zammert-Straße in den Fonds übergegangen. Es handelt sich um einen Neubau, der langfristig an ein Beratungsunternehmen, eine Kindertagesstätte sowie ein Fitnessstudio vermietet ist. Zur Finanzierung des Ankaufs wurde Fremdkapital i. H. v. rd. 7,5 Mio. € aufgenommen.

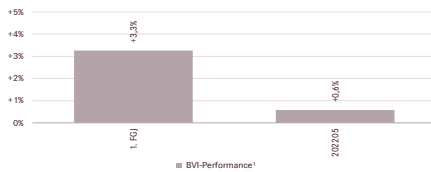
Am 07.04.2022 wurde der Ankauf der Liegenschaft (DE) München, Gotzinger Straße zu einem Kaufpreis von rd. 42,1 Mio. € beurkundet. Bei dem Objekt handelt es sich um eine neu errichtete, vollvermietete Büroimmobilie mit einer Gastronomiefläche im Erdgeschoss. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird nach der Fertigstellung der Immobilie voraussichtlich im 4. Quartal 2022 stattfinden. Zur Finanzierung des Ankaufs wird Fremdkapital i. H. v. 14,75 Mio. € aufgenommen.

PATRIZIA sondiert den Markt laufend und prüft fortlaufend passende Opportunitäten.

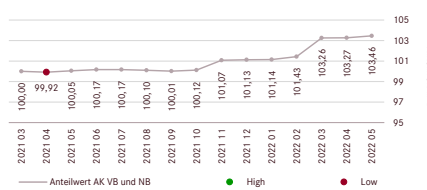
Kennzahlen direkte Fondsebene

Nettostiftungsvermögen in T€	66.348,7	Darlehensvaluta in T€	15.475,0	Managementgebühr p.a.	Bis zu 0,8% (z. Zt. 0,8%)
Immobilien in T€	47.170,0	Gewichteter Fremdkapitalzinssatz p.a.	0,6%	Transaktionskosten	Bis zu 1,5% pro Transaktion
Beteiligungen an Immobilienges. in T€	17.491,9	Fremdkapitalquote aktuell	21,9%	Bau-Umbaukosten	Bis zu 3% pro (Um-)Baumaßnahme
Liquiditätsanlagen in T€	8.724,7	(= Fremdfinanzierung / gebuchte Verkehrswerte)		Performancegebühr	nein
Sonstige Vermögensgegenstände in T€	11.022,9	Liquiditätsquote	13,15%	Verwahrstellengebühr p.a.	Bis zu 0,025% (z. Zt. 0,025%)
Verbindlichkeiten (inkl. Darlehen) in T€	17.930,7			Ausgabeaufschlag (einmalig)	Bis zu 5% (z. Zt. 2,5%)
Rückstellungen in T€	130,2			Rücknahmeabschlag (einmalig)	Bis zu 5% (z. Zt. 0,0%)

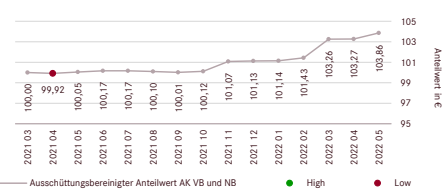
BVI-Performance<sup>2</sup> (der letzten 5 FJG)



Nettowertentwicklung



Bruttowertentwicklung



Risikohinweise

Die Anlage in dem Fonds birgt nicht nur Chancen auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen, sondern auch Risiken. Zu den typischen Risiken dieses Fonds gehören:

**Immobilienrisiken:** Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Standorte und Objekte können für Mieter an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt oder zerstört werden. Ihr Wert kann auch z.B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant.

**Projektentwicklungen:** Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung aus verschiedensten Gründen verzögern oder teurer werden als bei Baubeginn angenommen. Außerdem kann das fertig gestellte Gebäude ggf. nicht sofort vermietet werden oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.

**Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften:** Wenn die Gesellschaft für den Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

**Fremdfinanzierte Immobilien:** Wenn zum Fondsvermögens gehörende Immobilien mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Anteile an dem Fonds aus (sog. Hebeleffekt oder Leverage-Effekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertverluste.

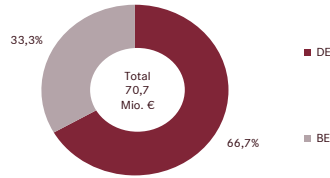
**Liquiditätsrisiken:** Immobilien können – anders als z.B. Aktien – nicht jederzeit sehr kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile zurückgeben möchten, kann es im Extremfall zu Aussetzungen der Anteilrücknahme und in letzter Konsequenz zur Abwicklung des Fonds kommen, weil die Gesellschaft Immobilien verkaufen muss, um ausreichend Liquidität zu schaffen.

**Besonderes Preisänderungsrisiko:** Das Verlustrisiko wegen Preisänderungen ist durch die Mindesthaltefrist von 24 Monaten und die 12-monatige Rückgabefrist im Vergleich zu Fonds ohne Mindesthalte- und Rückgabefristen erhöht. Während der Mindesthalte- und Rückgabefrist kann der Marktwert der Vermögensgegenstände des Fonds und damit der Preis der Anteile fallen. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Anleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilerwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist.

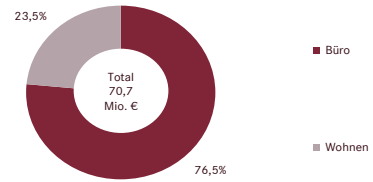
Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind eine Marketing Kommunikation

<sup>1</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit; die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung  
<sup>2</sup> BVI-Performance bezogen auf das jeweilige Fondsgeschäftsjahr (FJG) bis zum Reportingstichtag

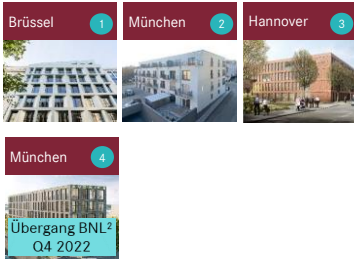
Geographische Allokation (Basis: Verkehrswerte)



Sektorale Allokation (Basis: Verkehrswerte)



Liegenschaftsbestand

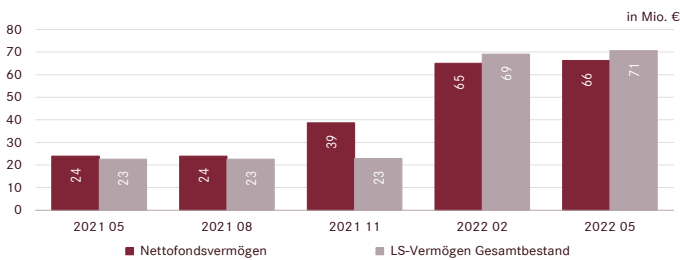


#	Liegenschaft	Nutzungsart	VKW in T€
1.	Brüssel, Rue Montoyer 25	Büro	23.528
2.	München, Mainaustr 50-52	Wohnen	16.595
3.	Hannover, Anna-Zammrt-Str. 9	Büro	30.575

Basisdaten (erweiterter Bestand)

Anzahl Investitionsländer	2	Vertragsmiete p.a. in T€	2.330,0	Kaufpreis in T€	68.926,8
Anzahl Objekte	3	Potenzialmiete p.a. in T€	2.330,0	Erwerbsnebenkosten in T€	4.563,2
Vermietbare Fläche in m²	10.808	Wirtschaftlicher Vermietungsgrad	100,0%	Fortgeschriebene AHK in T€	73.490,0
Vermietete Fläche in m²	10.808	Wirtschaftlicher Leerstand	0,0%	Verkehrswert gem. Gutachten (aktuell) in T€	70.697,5
Vermietungsgrad nach Fläche	100,0%			Verkehrswert gem. Gutachten (t-12) in T€	-/-
Anzahl Stellplätze	131			Wertänderung (seit Erwerb) <sup>1</sup>	2,6%
WAULT bis Option (in Jahren)	7,6			Δ Verkehrswert gem. Gutachten (t-12)	-/-
WAULT bis Vertragsende (in Jahren)	8,5				

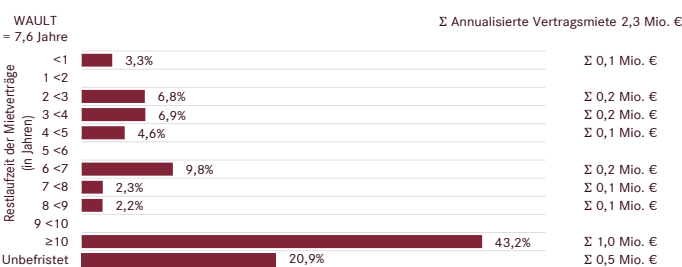
Entwicklung Fonds- und Liegenschaftsvermögen seit Fondsaufgabe



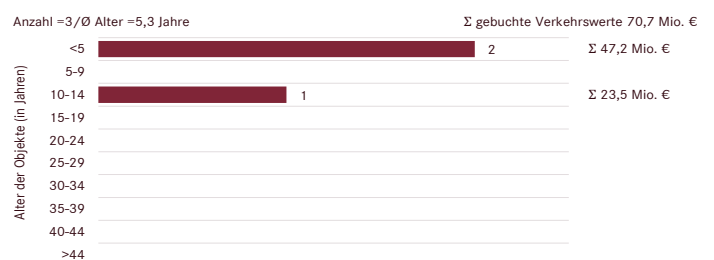
Basisdaten Finanzierung zum Stichtag (EoP EoP 202205)

Darlehensvaluta total in T	15.475,0
davon fest verzinst in T	15.475,0
davon fest verzinst in %	100,0%
davon variabel verzinst in T	0,0
davon variabel verzinst in %	0,0%
Gewichteter Fremdkapitalzinssatz in %	0,640%
Fremdkapitalquote aktuell in % (= Fremdfinanzierung / gebuchte Verkehrswerte)	21,9%
FK-WAULT in Jahren	9,3

Mietauslaufprofil (Basis Vertragsmiete p.a.)



Alterstruktur der Objekte



Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind eine Marketing Kommunikation

<sup>1</sup> Kaufpreis im Verhältnis zum aktuellen Verkehrswert gem. Gutachten  
<sup>2</sup> Besitz, Nutzen und Lasten

**Haftungsausschluss**

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind eine Marketing Kommunikation. Bitte lesen Sie den vorhandenen Verkaufsprospekt und die verfügbaren wesentlichen Anlegerinformationen des Fonds, bevor Sie endgültige Anlageentscheidungen treffen. Soweit sich diese Marketing Kommunikation auf nachhaltigkeitsbezogene Aspekte des beschriebenen Fonds bezieht, dann sollten Sie bei einer Investition in diesen Fonds nicht nur diese Aspekte, sondern alle Eigenschaften oder Ziele des Fonds berücksichtigen, wie sie in dem vorhandenen Verkaufsprospekt und den verfügbaren wesentlichen Anlegerinformationen des Fonds beschrieben sind.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind vertraulich und ausschließlich für die Verwendung durch den Empfänger bestimmt. Dieses Dokument dient zu Informations- und Veranschaulichungszwecken. Die Informationen stellen keine Anlage-, Steuer-, Rechts- oder sonstige Beratung, Empfehlung und kein Angebot von Dienstleistungen oder Produkten zum Verkauf dar und sind nicht als solche zu verstehen. In Bezug auf diese Bereiche und die dargelegten Informationen sollte der Empfänger seine professionellen Berater hinzuziehen.

Das Dokument wurde nach bestem Wissen erstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen erheben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit und wurden im Allgemeinen nicht nachgeprüft (insbesondere, wenn es sich um Informationen Dritter handelt). Die tatsächlichen Ergebnisse können von Prognosen oder anderen zukunftsgerichteten Aussagen abweichen, die in diesem Dokument enthalten sind. PATRIZIA AG und ihre verbundenen Unternehmen geben keine Zusicherung oder Gewährleistung hinsichtlich der in diesem Dokument enthaltenen Informationen und übernehmen keine Haftung für Verluste oder Schäden jeglicher Art im Zusammenhang mit diesem Material. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen können ohne Vorankündigung geändert werden.

Es ist nicht gestattet, Teile dieses Dokumentes oder die darin enthaltenen Informationen ohne unsere vorherige schriftliche Zustimmung in irgendeiner Weise, ganz oder teilweise, zu verbreiten, zu vervielfältigen oder wiederzugeben. Das Dokument darf nur in den Ländern verbreitet werden, in denen dies in Übereinstimmung mit einschlägigen lokalen Rechtsvorschriften geschieht. Personen, die in den Besitz dieses Dokuments gelangen, sollten sich über diese Einschränkungen informieren und diese beachten. Das Dokument stellt weder einen Prospekt, eine wesentliche Anlegerinformation oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf von Anteilen, Aktien oder sonstigen Beteiligungen oder sonstigen Finanzinstrumenten oder zugrunde liegenden Vermögenswerten dar, noch enthält es eine Verpflichtung der PATRIZIA AG oder eines ihrer verbundenen Unternehmen. Ein Angebot hinsichtlich einer potentiellen Transaktion zwischen einem Mitglied der PATRIZIA-Gruppe und dem Empfänger führt nur dann zu einer vertraglichen Verpflichtung, wenn eine schriftliche Vereinbarung getroffen wird.

Vor einer Anlageentscheidung sollten Sie die verfügbaren wesentlichen Anlegerinformationen und den vorhandenen Verkaufsprospekt des Fonds, die kostenlos und in deutscher Sprache unter <https://www.ligabank.de/institutionelle-kunden/vermoegensanlage/wertpapiere/liga-immobilienfonds/immowert-ii.html> und bei der Verwaltungsgesellschaft des Fonds unter <https://pak.patrizia.ag/de/immowert-ii/> erhältlich sind, lesen, die u.a. weitere Informationen zu den Risiken einer Anlage enthalten. Unter den vorstehend genannten Adressen sind zudem Informationen zum letzten Nettoinventarwert sowie der letzte Jahres- und Halbjahresbericht in der geltenden Fassung kostenlos und in deutscher Sprache erhältlich. Über die vorgenannten Internetadressen erhalten Sie weiterhin kostenlos und in deutscher Sprache eine Zusammenfassung der Anlegerrechte einschließlich Informationen zu etwaig zugänglichen Instrumenten der kollektiven Rechtsdurchsetzung auf nationaler und EU-Ebene.

Die Verwaltungsgesellschaft ist berechtigt, den Vertrieb der Anteile des Fonds zu widerrufen, so dass kein Erwerb von Fondsanteilen mehr möglich ist.

Juni 2022

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

**PATRIZIA Augsburg**  
**Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**Fuggerstr. 26  
86150 Augsburg  
Deutschlandiw2@patrizia.ag  
<https://pak.patrizia.ag/de/>