

Monatsbericht November 2023

# 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	01.04.2023 - 31.03.2024
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 drei 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	89,66 €/Anteil
Anteilspreis Anteilklasse NB	89,64 €/Anteil
Datum letzte Ausschüttung	11.05.2023
Betrag letzte Ausschüttung Anteilklasse VB	1,16 €/Anteil
Betrag letzte Ausschüttung Anteilklasse NB	1,21 €/Anteil
BVI-Rendite Anteilklasse VB - letzte 12 Monate <sup>1</sup>	-13,28%
BVI-Rendite Anteilklasse VB - letzte 3 Monate <sup>1</sup>	-6,32%
BVI-Rendite Anteilklasse VB - laufendes FJ <sup>1</sup>	-9,02%
BVI-Rendite Anteilklasse NB - letzte 12 Monate <sup>1</sup>	-13,30%
BVI-Rendite Anteilklasse NB - letzte 3 Monate <sup>1</sup>	-6,30%
BVI-Rendite Anteilklasse NB - laufendes FJ <sup>1</sup>	-9,02%

**Bericht des Fondsmanagements**

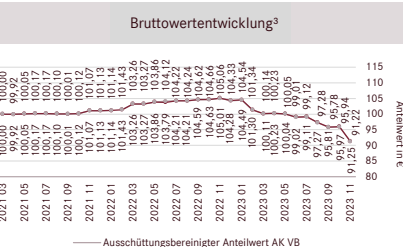
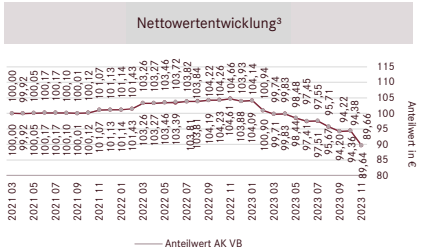
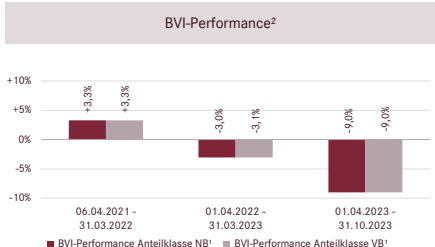
**Portfolio:**  
Die seit Anfang 2022 stark gestiegenen Zinsen haben insbesondere in den letzten Monaten zu teils erheblichen Steigerungen der Anfangsrenditen bei Immobilien in allen europäischen Märkten geführt, was gleichbedeutend mit sinkenden Preisen ist. Diese Entwicklung wirkt sich auch auf die Verkehrswerte von Bestandsportfolios aus und schlägt sich weiterhin in den regelmäßigen Bewertungen des Immobilienportfolios des Fonds nieder. Im November 2023 wurde die Liegenschaft in (BE) Brüssel, Rue Montoyer um rd. 4,5% und die Liegenschaft in (DE) München, Gotzinger Str. um rd. 9,4% abgewertet.

In Abhängigkeit der Marktentwicklung in den kommenden Monaten sind weitere Abwertungen im Portfolio trotz der durchgehend hohen Objektivität nicht auszuschließen. Die Mietverträge im Portfolio sind allesamt durch Indexierungen wertgesichert und die laufenden Erträge bieten somit einen gewissen Inflationsschutz. Gleichzeitig wirken sich steigende Mieten positiv auf die Verkehrswertentwicklung aus.

**Transaktionen:**  
PATRIZIA prüft die Zielmärkte des Fonds fortlaufend, um für den Fonds attraktive Opportunitäten zu identifizieren und vom sich veränderten Preisniveau zu profitieren. Das Angebot ist derzeit jedoch sehr gering.

**Asset Management:**  
Die wirtschaftliche Vermietungsquote im Portfolio beträgt rd. 99,6%. Derzeit stehen nur noch wenige Stellplätze in der Liegenschaft (DE) München, Mainaustraße leer.

Kennzahlen direkte Fondsebene			
Nettobondsvermögen in T€	82.664,1	Darlehensvaluta in T€	30.225,0
Immobilien in T€	77.130,0	Gewichteter Fremdkapitalzinssatz p.a	1,5%
Beteiligungen an Immobilienges. in T€	17.017,2	Fremdkapitalquote aktuell	30,3%
Liquiditätsanlagen in T€	8.319,7	(= Fremdfinanzierung / gebuchte Verkehrswerte)	
Sonstige Vermögensgegenstände in T€	12.311,3	Liquiditätsquote	10,06%
Verbindlichkeiten (inkl. Darlehen) in T€	32.072,9	Managementgebühr p.a.	Bis zu 0,8% (z. Zt. 0,8%)
Rückstellungen in T€	41,1	Transaktionskosten	Bis zu 1,5% pro Transaktion
		Bau-Umbaukosten	Bis zu 3% pro (Um-)Baumaßnahme
		Performancegebühr	nein
		Verwahrstellengebühr p.a.	Bis zu 0,025% (z. Zt. 0,025%)
		Ausgabeaufschlag (einmalig)	Bis zu 5% (z. Zt. 2,5%)
		Rücknahmeabschlag (einmalig)	Bis zu 5% (z. Zt. 0,0%)



**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.

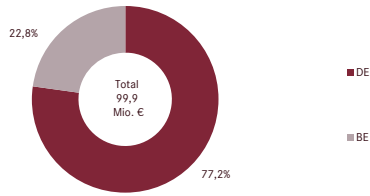
**Liquiditätsrisiken:** Immobilien können - anders als z.B. Aktien - nicht jederzeit sehr kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile zurückgeben möchten, kann es im Extremfall zu Aussetzungen der Anteilrücknahme und in letzter Konsequenz zur Abwicklung des Fonds kommen, 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.

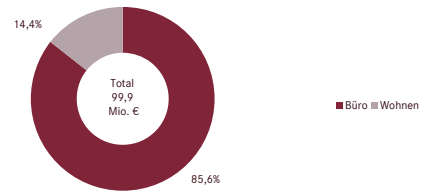
<sup>1</sup> Berechnet nach BVI-Methode (ohne Ausgabeaufschlag, Ausschüttung sofort wieder angelegt). Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit. Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen  
<sup>2</sup> BVI-Performance bezogen auf das jeweilige Fondsgeschäftsjahr (FG) bis zum Reportingstichtag  
<sup>3</sup> Die frühere Wertentwicklung lässt nicht auf zukünftige Renditen schließen

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind eine Marketing Kommunikation

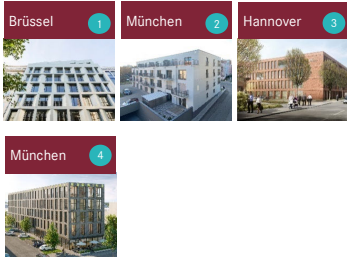
Geographische Allokation (Basis: Verkehrswerte)



Sektorale Allokation (Basis: Verkehrswerte)



Liegenschaftsbestand

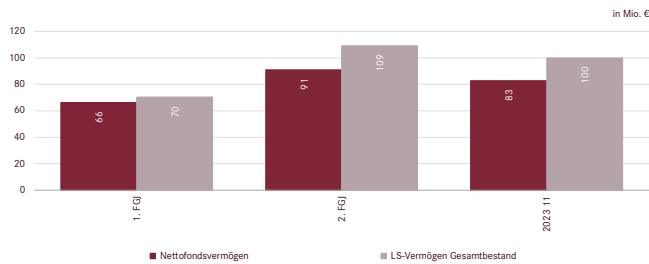


#	Liegenschaft	Nutzungsart	VKW in T€
1.	Brüssel, Rue Montoyer 25	Büro	22.795
2.	München, Mainaust 50-52	Wohnen	14.385
3.	Hannover, Anna-Zammrt-Str. 9	Büro	28.815
4.	München, Gotzinger Str. 19	Büro	33.930

Basisdaten Gesamtbestand

Anzahl Investitionsländer	2	Vertragsmiete p.a. in T€	3.695,6	Kaufpreis in T€	200.228,1
Anzahl Objekte	4	Potenzialmiete p.a. in T€	3.710,2	Erwerbsnebenkosten in T€	13.291,4
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	14.254	Wirtschaftlicher Vermietungsgrad	99,6%	Fortgeschriebene AHK in T€	213.519,4
Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	14.236	Wirtschaftlicher Leerstand	0,4%	Verkehrswert gem. Gutachten (aktuell) in T€	99.925,0
Vermietungsgrad nach Fläche	99,9%			Wertänderung (seit Erwerb) <sup>1</sup>	-50,1%
Anzahl Stellplätze	155				
WAULT bis Option (in Jahren)	7,5				
WAULT bis Vertragsende (in Jahren)	8,2				

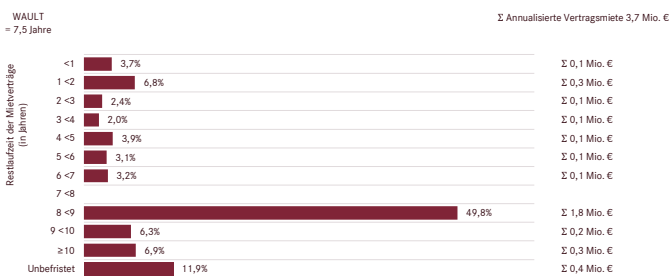
Entwicklung Fonds- und Liegenschaftsvermögen seit Fondsaufgabe



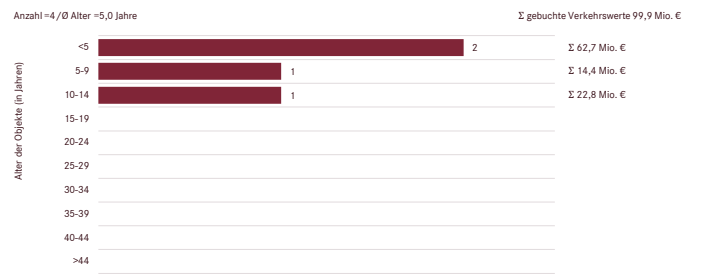
Basisdaten Finanzierung

Darlehensvaluta total in T€	30.225,0
davon fest verzinst in T€	30.225,0
davon fest verzinst in %	100,0%
davon variabel verzinst in T€	0,0
davon variabel verzinst in %	0,0%
Gewichteter Fremdkapitalzinssatz in %	1,548%
Fremdkapitalquote aktuell in % (= Fremdfinanzierung / gebuchte Verkehrswerte)	30,2%
FK-WAULT in Jahren	8,3

Mietauslaufprofil (Basis Vertragsmiete p.a.)



Alterstruktur der Objekte



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

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind eine Marketing Kommunikation

## Haftungsausschluss

Zur leichteren Lesbarkeit unserer Texte verzichten wir auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung und schreiben personenbezogene Hauptwörter in der männlichen Form. Dies ist als neutrale Formulierung gemeint, mit der wir ohne jegliche Diskriminierung alle Menschen gleichermaßen ansprechen.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind eine Marketing Kommunikation. Bitte lesen Sie den vorhandenen Verkaufsprospekt und die verfügbaren Basisinformationsblätter 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 Basisinformationsblättern 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 SE 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, ein Basisinformationsblatt 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 SE 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 Basisinformationsblätter 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-patrizia/> 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.

November 2023 PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



**PATRIZIA Augsburg**  
**Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Fuggerstr. 26  
86 150 Augsburg  
Deutschland

[iw2@patrizia.ag](mailto:iw2@patrizia.ag)  
<https://pak.patrizia.ag/de/>