

Monatsbericht September 2021

# 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
Fondsgeschäftsjahr	01.04.2021 - 31.03.2022
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 hat am 04. Mai 2021 das erste Investment getätigt.

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	100,01 €/Anteil
Anteilspreis Anteilklasse NB	100,01 €/Anteil
Ausschüttungsmonat	Mai oder Juni 2022 (geplant)
Ausschüttung Anteilklasse VB	-/-
Ausschüttung Anteilklasse NB	-/-
BVI-Rendite Anteilklasse VB - letzte 12 Monate <sup>1</sup>	-/-
BVI-Rendite Anteilklasse VB - letzte 3 Monate <sup>1</sup>	-/-
BVI-Rendite Anteilklasse VB - laufendes FJ <sup>1</sup>	-/-
BVI-Rendite Anteilklasse NB - letzte 12 Monate <sup>1</sup>	-/-
BVI-Rendite Anteilklasse NB - letzte 3 Monate <sup>1</sup>	-/-
BVI-Rendite Anteilklasse NB - laufendes FJ <sup>1</sup>	-/-

Bericht des Fondsmanagements

**Fondsadministration:**  
 Der ImmoWert II – PATRIZIA wurde am 06. April 2021 aufgelegt. Zum Auflegedatum hat die erste Mittelzuführung i. H. v. rd. 23,9 Mio. € zur Finanzierung des Erwerbs der Liegenschaft (BE) Brüssel, "M25" stattgefunden. Es wurden Anteile im Wert von rd. 5,9 Mio. € für die Anteilklasse NB und Anteile im Wert von rd. 18,1 Mio. € für die Anteilklasse VB gezeichnet.

**Transaktionen:**  
 Am 25. August 2021 wurde der Ankauf einer Wohnimmobilie in (DE) München-Aubing, Mainaustraße beurkundet. Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein modernes Objekt mit 26 Wohneinheiten. Der Standort verfügt über sehr attraktive Makro- und Mikrolagequalitäten. Das Gebäude wurde im Jahr 2018 errichtet und im Jahr 2021 vollständig für die Wohnnutzung renoviert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird voraussichtlich zum 01.01.2022 erfolgen. Die Wohnheiten befinden sich derzeit in der Vermietung. Für Einheiten, die zum Besitzübergang noch nicht vermietet sind gewährt der Verkäufer eine Mietgarantie von sechs Monaten. Die annualisierte Potenzialmiete beträgt rd. 0,5 Mio. €. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rd. 17,7 Mio. €. Zur Finanzierung des Ankaufs wird Fremdkapital i. H. v. 8,0 Mio. € aufgenommen.

Weiterhin befindet sich der Fonds derzeit in fortgeschrittenen Verhandlungen für den Ankauf von zwei Büroimmobilien in Norddeutschland. Für die beiden Liegenschaften ist der Erwerb für Q4 2021 vorgesehen. PATRIZIA sondiert den Markt laufend und prüft fortlaufend passende Opportunitäten.

Kennzahlen direkte Fondsebene

Nettobondsvermögen in T€	24.159,9	Darlehensvaluta in T€	0,0	Managementgebühr p.a.	Bis zu 0,8% (z. Zt. 0,8%)
Immobilien in T€	0,0	Gewichteter Fremdkapitalzinssatz p.a	-/-	Transaktionskosten	Bis zu 1,5% pro Transaktion
Beteiligungen an Immobilienges. in T€	16.581,4	Fremdkapitalquote aktuell	0,0%	Bau-Umbaukosten	Bis zu 3% pro (Um-)Baumaßnahme
Liquiditätsanlagen in T€	2.191,6	(= Fremdfinanzierung / gebuchte Verkehrswerte)		Performancegebühr	nein
Sonstige Vermögensgegenstände in T€	6.069,9	Liquiditätsquote	9,07%	Verwahrstellengebühr p.a.	Bis zu 0,025% (z. Zt. 0,025%)
Verbindlichkeiten (inkl. Darlehen) in T€	891,5	Fremdkapitalquote	0,0%	Ausgabeaufschlag (einmalig)	Bis zu 5% (z. Zt. 2,5%)
Rückstellungen in T€	13,2			Rücknahmeaufschlag (einmalig)	Bis zu 5% (z. Zt. 0%)

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

Bruttowertentwicklung

Nettowertentwicklung

Aufgrund der Fondsaufgabe vor weniger als 12 Monaten können noch keine Wertentwicklungsangaben dargestellt werden.

Aufgrund der Fondsaufgabe vor weniger als 12 Monaten können noch keine Wertentwicklungsangaben dargestellt werden.

Aufgrund der Fondsaufgabe vor weniger als 12 Monaten können noch keine Wertentwicklungsangaben dargestellt werden.

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.

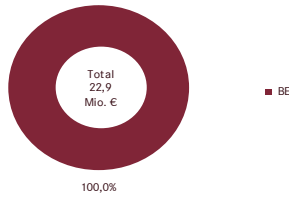
**Liquiditätsrisiken:** Immobilien können – anders als z.B. Aktien – nicht jederzeit sehr kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile zurückgeben möchten, kann es im Extremfall zu Aussetzungen der Anteilrücknahme und in letzter Konsequenz zur Abwicklung des Fonds kommen,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

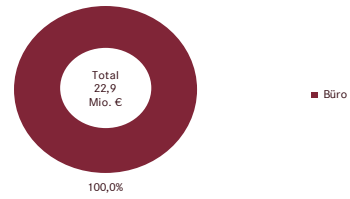
*Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind eine Marketing Kommunikation*

<sup>1</sup> Aufgrund der Fondsaufgabe vor weniger als 12 Monaten können noch keine Wertentwicklungsangaben dargestellt werden  
<sup>2</sup> BVI-Performance bezogen auf das jeweilige Fondsgeschäftsjahr (FGJ) bis zum Reportingstichtag

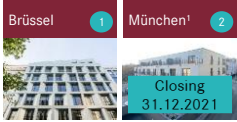
Geographische Allokation (Basis: Verkehrswerte)



Sektorale Allokation (Basis: Verkehrswerte)



Liegenschaftsbestand

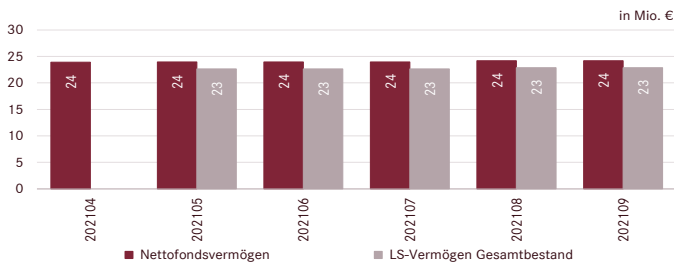


#	Liegenschaft	Nutzungsart	VKW in T€
1.	Brüssel, Montoyer 25	Büro	22.889

Basisdaten (erweiterter Bestand)

Anzahl Investitionsländer	1	Vertragsmiete p.a. in T€	758,6	Kaufpreis in T€	22.639,1
Anzahl Objekte	1	Potenzialmiete p.a. in T€	810,3	Erwerbsnebenkosten in T€	711,7
Vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	3.133	Wirtschaftlicher Vermietungsgrad	93,6%	Fortgeschriebene AHK in T€	23.350,8
Vermietete Fläche in m <sup>2</sup>	2.931	Wirtschaftlicher Leerstand <sup>2</sup>	6,4%	Verkehrswert gem. Gutachten (aktuell) in T€	22.887,5
Vermietungsgrad nach Fläche	93,6%			Verkehrswert gem. Gutachten (t-12) in T€	-/-
Anzahl Stellplätze	17			Wertänderung (seit Erwerb) <sup>3</sup>	1,1%
WAULT bis Option (in Jahren)	4,9			Δ Verkehrswert gem. Gutachten (t-12)	-/-
WAULT bis Vertragsende (in Jahren)	7,7				

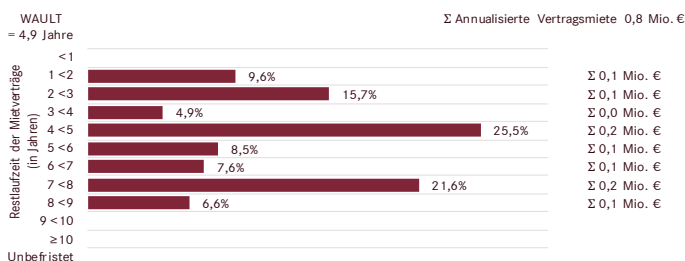
Entwicklung Fonds- und Liegenschaftsvermögen seit Fondsaufgabe je FGJ (01.04. - 31.03.)



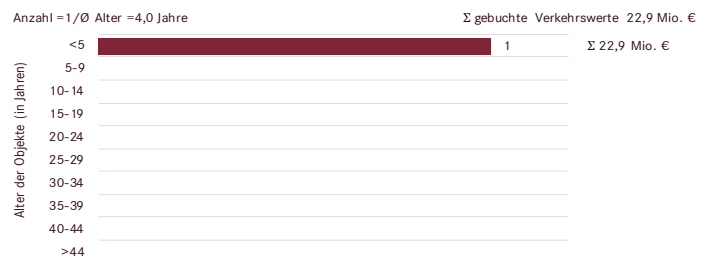
Basisdaten Finanzierung zum Stichtag (EoP EoP 202109)

Darlehensvaluta total in T	-/-
davon fest verzinst in T	-/-
davon fest verzinst in %	-/-
davon variabel verzinst in T	-/-
davon variabel verzinst in %	-/-
Gewichteter Fremdkapitalzinssatz in %	0,000%
Fremdkapitalquote aktuell in % (= Fremdfinanzierung / gebuchte Verkehrswerte)	0,0%
FK-WAULT in Jahren	0,0

Mietauslaufprofil (Basis Vertragsmiete p.a.)



Alterstruktur der Objekte



Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind eine Marketing Kommunikation

<sup>1</sup> Die Liegenschaft (DE) München-Aubing, Mainaustraße wird erst ab dem Übergang BNL in den Kennzahlen dargestellt  
<sup>2</sup> Bis zum 01.10.2021 besteht ein Leerstand in einer Bürofläche. Für die Dauer des Leerstands und der mietfreien Zeiten wurde vom Verkäufer eine Mietgarantie gewährt  
<sup>3</sup> Kaufpreis im Verhältnis zum aktuellen Verkehrswert gem. Gutachten

### 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.

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.

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

Oktober 2021

PATRIZIA Augsburg Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



**PATRIZIA Augsburg**  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Fuggerstr. 26  
86150 Augsburg  
Deutschland

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