

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS
JAHRESBERICHT ZUM 31. MÄRZ 2021

2021





Freiburg, Kaiser-Joseph-Strasse 194:
Bestandsimmobilie

INHALT

Kennzahlen im Überblick	4
Tätigkeitsbericht	5
Immobilientransaktionen	9
Vermietungssituation	11
Portfoliostruktur	12
Kredite und Währungspositionen	13
Wertentwicklung einer Einmalanlage seit Fondsauflegung	14
Vergleichende Übersicht: Entwicklung der Renditen	15
Renditen zum Stichtag	16
Kapitalinformationen	17
Informationen zu Wertänderungen	18
Vermietungsinformationen	19
Entwicklung des Fondsvermögens	22
Vermögensübersicht	23
Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis	26
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	29
Vermögensaufstellung Teil II: Anschaffungsnebenkosten	30
Vermögensaufstellung Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	32
Ertrags- und Aufwandsrechnung	33
Verwendungsrechnung	35
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	36
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	42
Gremien, Abschlussprüfer, Verwahrstelle	44
Standorte der Immobilien	46

HINWEIS

Dieser Jahresbericht ist dem Erwerber von Anteilen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds zusammen mit dem Verkaufsprospekt bis zum Erscheinen des Jahresberichts 2021/2022 auszuhändigen. Nach Erscheinen des Halbjahresberichts ist dieser ebenfalls beizufügen.

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

Wertpapierkennnummer (WKN):	A1H9HS
ISIN:	DE000A1H9HS4
Auflegung am:	21. April 2011

KENNZAHLEN ZUM STICHTAG	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2021
FONDSVOLUMEN (FONDSVERMÖGEN + KREDITE) IN MIO. EUR	278,6	287,6	283,9	271,7
Immobilien (Summe der Verkehrswerte) in Mio. EUR	218,5	242,0	235,2	236,6
Liquiditätsanlagen in Mio. EUR	49,6	37,8	42,3	28,3
Sonstige Vermögensgegenstände in Mio. EUR	14,4	13,2	10,5	11,0
Verbindlichkeiten aus Krediten in Mio. EUR	-57,6	-57,7	-51,6	-49,4
Übrige Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Mio. EUR	-3,9	-5,4	-4,1	-4,2
Fondsvermögen (netto) in Mio. EUR	221,0	229,9	232,3	222,3
ANZAHL DER FONDSOBJEKTE	16	18	17	19
Immobilienquote in % ¹⁾	98,9	105,3	101,2	106,4
Fremdkapitalquote in % ²⁾	26,4	23,8	21,9	20,9
Im Ausland liegende Immobilien (Anzahl)	3	3	2	2
Im Inland liegende Immobilien (Anzahl)	13	15	15	17
Ankäufe/Übergang von Nutzen und Lasten (Anzahl)	2	2	–	2
Verkäufe/Übergang von Nutzen und Lasten (Anzahl)	–	–	1	–
Im Erwerb befindliche Immobilien (Anzahl)				–
Im Verkauf befindliche Immobilien (Anzahl)				–
VERMIETUNGSQUOTE in % (Basis Jahresbruttosollmiete)	99,1	99,2	99,6	99,2
NETTOMITTELZUFLUSS/NETTOMITTELVERÄNDERUNG in Mio. EUR	20,1	6,9	1,7	0,4
RÜCKNAHMEPREIS/ANTEILWERT in EUR	111,18	112,08	112,40	107,36
Ausgabepreis in EUR	113,96	114,88	115,21	110,04
Umlaufende Anteile (Stück)	1.988.179	2.050.924	2.067.084	2.071.029
Ausschüttung je Anteil in EUR ³⁾	2,80	2,80	1,30	0,78
Ausschüttungszeitpunkt	02.05.2018	02.05.2019	04.05.2020	03.05.2021
TOTAL EXPENSE RATIO (TER) in % ⁴⁾	0,6	0,6	0,5	0,5
BVI-RENDITE ⁵⁾ seit Auflegung in %	30,1	34,5	38,4	33,7
BVI-RENDITE p.a. ⁵⁾ seit Auflegung in %	3,8	3,8	3,7	3,0
BVI-RENDITE p.a. ⁵⁾ im Berichtszeitraum in %	3,9	3,4	2,9	-3,4

1) Basis Fondsvermögen (netto)

2) Fremdkapital im Verhältnis zum Immobilienvermögen

3) Ausschüttung auf das abgelaufene Geschäftsjahr

4) Basis durchschnittliches Fondsvermögens des Geschäftsjahres

5) Berechnungsverfahren BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI)

TÄTIGKEITSBERICHT

Wir erstatten den vorliegenden Jahresbericht nach den Vorschriften des am 22. Juli 2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuches (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds), zuletzt geändert am 29. Dezember 2020 durch das Risikoreduzierungs-gesetz sowie am 28. März 2020 durch das Gesetz zur Einführung von Sondervorschriften für die Sanierung und Abwicklung von zentralen Gegenparteien und zur Anpassung des Wertpapierhandelsgesetzes an die Unterrichts- und Nachweispflichten nach den Artikeln 4a und 10 der Verordnung (EU) Nr. 648/2012 vom 19. März 2020.

AUSWIRKUNGEN DER COVID-19-PANDEMIE

Das Geschäftsjahr 2020/2021 des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds war massiv negativ beeinträchtigt durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und durch die zu ihrer Eindämmung getroffenen Maßnahmen. Seit März 2020 leidet das öffentliche Leben unter spürbaren Einschränkungen. Sowohl die Gesellschaft als auch die Wirtschafts- und Finanzsysteme standen und stehen weiterhin vor noch nie dagewesenen Herausforderungen.

Die negativen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Vermögens-, Ertrags- und Liquiditätssituation des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds sind deutlich spürbar. Neben nicht gezahlten Mieten wirken vor allem deutliche Verkehrswertabwertungen einzelner Fondsimmobilien negativ auf die Performance. Hinter dem Fonds liegt das bislang schwierigste Geschäftsjahr seit seiner Auf- legung.

Die Situation ist für die Mehrzahl der Gewerbemieter, ganz beson- ders aber für den stationären Einzelhandel und die Gastronomie, sehr ernst und teilweise existenzbedrohend. Einige Einzelhandels- und Gastronomiebetreiber, darunter auch große namhafte Ketten, sind wegen der Gewinneinbrüche in finanzielle Schieflage geraten und versuchen, sich in einem insolvenzrechtlichen Schutzschirmver- fahren oder einem klassischen Insolvenzverfahren zu sanieren und dadurch zu retten. In Folge von Insolvenzen sind auch Marktaustritte einzelner Mieter zu beobachten.

Zahlreiche Gewerbemieter haben von April bis Juni 2020 von der kurzfristig geschaffenen gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch ge- macht, die Mietzahlungen auszusetzen, ohne eine Kündigung zu riskieren. Mit Ablauf des 30. Juni 2020 endete das gesetzliche Miet- vertragskündigungsmoratorium, das der Deutsche Bundestag als Teil des Maßnahmenpaketes zur Abmilderung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie Ende März 2020 verabschiedet hat- te. Seit dem 1. Juli 2020 gelten nunmehr die bis zum 31. März 2020 gesetzlich geltenden Regelungen zur Kündigung wegen Zahlungs- verzugs. Dennoch waren auch in der Zeit von Juli bis Oktober 2020 Mietrückstände zu beobachten, auch wenn diese im Vergleich zu April bis Juni 2020 deutlich rückläufig waren. Mit Beginn des 2. Lock- downs in Deutschland ab dem 1. November 2020, der weiterhin in

den verschiedensten Ausprägungen anhält, sind die Mietrückstände bei den gewerblichen Mietern wieder gestiegen.

Um den gewerblichen Mietern im Zusammenhang mit den behörd- lich angeordneten Ladenschließungen zu helfen, hat der deutsche Gesetzgeber Ende 2020 erneut in das Mietrecht eingegriffen, da der Gesetzgeber nicht unmaßgeblich auch die Vermieter in der Pflicht sieht, einen Beitrag zur Sicherung des wirtschaftlichen Überlebens ihrer Mieter zu leisten. So wurde sehr kurzfristig zum 31. Dezember 2020 ein Gesetz erlassen, wonach wegen der COVID-19-Pandemie eine Störung der Geschäftsgrundlage von Mietverträgen vermutet wird. Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, in Folge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen verwendbar, so wird durch das neue Gesetz vermutet, dass sich ein Umstand im Sinne des § 313 Abs.1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) schwerwiegend verändert hat, der zur Geschäftsgrundlage des Mietvertrages geworden ist.

Mit einer Vielzahl von Mietern konnten Vereinbarungen zur Teilung der Lasten aus der behördlichen Schließung des Ladenbetriebs wäh- rend des Lockdown 1 getroffen werden. Gleiches wird aktuell wegen der Lasten des Lockdown 2 bearbeitet. Leitlinie für den Lockdown 2 ist dabei, dass dem Mieter bei einer epidemie- oder pandemiebe- dingten, behördlich oder gesetzlich angeordneten Schließung 50 % der Nettokaltmiete erlassen wird. Dies jedoch nur, sofern und so- weit der Mieter keine Mietzuschüsse aus öffentlichen Mitteln erhält. Mit der Vereinbarung soll möglichen juristischen Auseinandersetz- ungen vorgebeugt werden. Auch dient eine solche Regelung der Stabilisierung der langjährigen Geschäftsverbindung mit unseren Mietern und der Vermeidung von Reputationsrisiken. Zugleich wird dem Interesse der Anleger an einem planbaren Ertrag und einem möglichst hohen Vermietungsstand Rechnung getragen.

FONDS- UND IMMOBILIENVERMÖGEN

Das Fondsvermögen betrug am Ende des 10. Geschäftsjahres zum 31. März 2021 222,3 Mio. EUR (Vorjahr: 232,3 Mio. EUR). Gegenüber dem Vorjahr ist es um 10,0 Mio. EUR gesunken.

Zum Ende des Geschäftsjahres waren 236,6 Mio. EUR (Vorjahr: 235,2 Mio. EUR) des Fondsvermögens in 19 Immobilien (Vorjahr: 17) angelegt. Die Objekte verteilen sich auf 13 Standorte (Vorjahr: 12) in Deutschland und drei Standorte im Ausland (Niederlande und Schweiz).

ANLAGEERGEBNIS

Vor dem Hintergrund der herrschenden COVID-19-Pandemie ist das im Berichtszeitraum erwirtschaftete Fondsergebnis erstmals seit Auf- legung des Sondervermögens negativ. Der Effekt auf den Anteilpreis beträgt -3,74 EUR. (Wert 31. März 2021: 107,36 EUR ./ Wert 31. März 2020: 112,40 EUR + Ausschüttung am 4. Mai 2020: 1,30 EUR). Dies führt

zu einer negativen BVI-Rendite von -3,4 % p.a. (unter Berücksichtigung einer Wiederanlage nach BVI-Methode).

In der Tabelle auf Seite 15 erhalten Sie einen detaillierten Einblick in die Ertragslage des Fonds. In dieser ist aufgelistet, welche Renditen in den Vermögensteilen Immobilien und Liquiditätsanlagen im Einzelnen erzielt wurden.

MITTELZUFLUSS

Im Geschäftsjahr 2020/2021 wurden Fondsanteile im Wert von 0,8 Mio. EUR ausgegeben (Vorjahr: 3,0 Mio. EUR). Im gleichen Zeitraum wurden Anteile im Wert von -0,4 Mio. EUR an den Fonds zurückgegeben (Vorjahr: -1,3 Mio. EUR). Folglich betrug der Nettomittelzufluss im Berichtsjahr 0,4 Mio. EUR (Vorjahr: 1,7 Mio. EUR).

ANTEILWERT UND ANTEILUMLAUF

Der Wert des einzelnen Fondsanteils lag zum Stichtag bei 107,36 EUR, der Ausgabepreis bei 110,04 EUR. Den Anteilwert errechnete die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Abstimmung mit der Verwahrstelle des Immobiliensondervermögens, der DZ BANK AG in Frankfurt am Main. Die Anzahl der umlaufenden Anteile erhöhte sich im Berichtszeitraum um 3.945 Stück auf 2.071.029 Anteile.

Für das Geschäftsjahr 2020/2021 wurde am 3. Mai 2021 ein Betrag von 0,78 EUR je Anteil (Vorjahr: 1,30 EUR) an die Anleger ausgeschüttet. Dies waren insgesamt 1,6 Mio. EUR.

Auf Basis des Anteilwertes zu Beginn des Geschäftsjahres 2020/2021 ergab sich somit eine Ausschüttungsrendite in Höhe von 0,7 % (Vorjahr: 1,2 %).

Die Verwahrstelle stellt die Ausschüttungsbeträge den depotführenden Stellen der Anleger, zur Ausschüttung auf die von den Anlegern angegebenen Konten bereit bzw. überweist zum Teil direkt auf die Anlegerkonten. Bei der Wiederanlage von Erträgen wird kein Ausgabeaufschlag erhoben, sofern die Wiederanlage bis zum 30. September 2021 vorgenommen wird. Dieser Verzicht auf den Ausgabeaufschlag führt zu einem Wiederanlagerabatt von 2,5 %.

Die Ausschüttung des Vorjahres wurde zu 11,1 % zum Erwerb weiterer Anteile genutzt.

VERWAHRSTELLENWECHSEL

Im Laufe des Geschäftsjahres wurde zum 1. September 2020 ein Verwahrstellenwechsel zur DZ BANK AG vollzogen.



Köln, Schildergasse 55a:
Bestandsimmobilie

ANLAGEZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Als Anlageziele des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds werden Investitionen in deutschen Immobilienbesitz sowie Immobilienbesitz im europäischen Ausland, daraus resultierende regelmäßige Erträge aufgrund zufließender Mieten, eine langfristige Wertsteigerung des Immobilienportfolios und daneben möglichst Kapitalerträge aus den Liquiditätsanlagen angestrebt.

Anlageschwerpunkt sind Einzelhandelsimmobilien in innerstädtischer Lage, wobei es sich oft um gemischtgenutzte Wohn-/Geschäftshäuser handelt. Bei der Auswahl der Immobilien werden die wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken in die Beurteilung einbezogen. Dabei stehen die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sowie, soweit möglich, die Streuung nach Standort, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen, sofern die Marktbedingungen dies zulassen. Bei Investitionen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland werden die besonderen rechtlichen und steuerlichen Gegebenheiten sowie gegebenenfalls mögliche Veränderungen der Wechselkurse in die Entscheidungsüberlegungen einbezogen.

Der Immobilienbestand wird entsprechend den Markterfordernissen verwaltet, wobei angestrebt wird, diesen durch laufende Instandhaltung, Modernisierung und Umstrukturierung zu erhalten. Erwerb und Verwaltung des Immobilienbestandes sind auf Dauer ausgerichtet, was einen Verkauf im begründeten Einzelfall nicht ausschließt. Den Anlegern wird eine langfristige Anlage in dem Fonds empfohlen.

RISIKOPROFIL

Die Aachener Grundvermögen verfügt über ein Risikomanagementsystem, welches den investimentrechtlichen Anforderungen entspricht und kontinuierlich weiterentwickelt wird. Der Risikomanagementprozess umfasst die Komponenten Risikoidentifikation, Analyse und Bewertung, Steuerung und Überwachung sowie Kommunikation und Dokumentation der Risiken. Zur Abbildung und Beurteilung zukünftiger Risiken und deren Auswirkungen auf das Fondsvermögen hat die Aachener Grundvermögen einen Portfoliostrusstest mit verschiedenen Parametern entwickelt.

Es werden unter anderem folgende, wesentliche Risikoarten unterschieden:

MARKTPREIS-/IMMOBILIENRISIKEN

Über den Erwerb der Fondsanteile ist der Anleger an der Wertentwicklung der in diesem Investmentfonds befindlichen Immobilien beteiligt. Sowohl die Bewertung der Immobilie als auch die Immobilienenerträge können aus vielerlei Gründen schwanken, z.B. aufgrund geänderter wirtschaftlicher, politischer oder (steuer-)rechtlicher Rahmenbedingungen, behördlicher Maßnahmen, Änderungen in der Investoren- oder Mieternachfrage, veränderter Standortqualität mit Auswirkungen auf die Vermietbarkeit (Leerstände), Wandel von



Gebäudezustand und -qualität sowie aufgrund von Wertverlusten durch Baumängel oder Altlasten. Die Realisierung von Risiken kann schlimmstenfalls zum vollständigen Wertverlust einzelner Immobilien und verbleibender Forderungen Dritter führen. Einem solchen Wertverlust von Immobilien soll durch die bewusste Ausrichtung des Immobilienportfolios mit Anlageschwerpunkt auf Einzelhandelsnutzung der Mietflächen in 1a-Lagen begegnet werden. Die Vermietungssituation, die Instandhaltungsaufwendungen, die Immobilienrendite sowie weitere Performance-Komponenten werden regelmäßig überwacht.

LIQUIDITÄTSRISIKO

Immobilien können – anders als die meisten börsengehandelten Wertpapiere – nicht in allen Marktphasen jederzeit kurzfristig veräußert werden. Daher können umfangreiche Rückgabeverlangen von Fondsanteilen die Liquidität des Fonds beeinträchtigen und zu einer Aussetzung der Rücknahme der Anteile führen. Es bestehen allerdings gesetzliche Mindesthalte- und Kündigungsfristen für die Rückgabe der Anteile. Die Liquiditätssituation des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds kann derzeit als ausgewogen bezeichnet werden.

ADRESSENAUSFALLRISIKO

Ausfälle von Mietern und sonstigen Geschäftspartnern beispielsweise aufgrund von Bonitätsverschlechterungen, Insolvenzen oder behördlichen Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie können zu erheblichen Reduzierungen von Erträgen und Verlusten führen. Mit seinem Anlageschwerpunkt auf innerstädtische Einzelhandelsimmobilien in Deutschland unterliegen die Mieter und die Mieten des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds einem spezifischen Branchenrisiko. Dieses Risiko ist durch Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des Corona-Virus sehr deutlich gestiegen, da das klassische innerstädtische Leben mit Einzelhandel, Gastronomie

und Freizeitangeboten einer der am stärksten betroffenen Bereiche ist. Dem Adressenausfallrisiko wird grundsätzlich durch die Verwaltung der Immobilien, wie z.B. – soweit bei der Einzelhandelsvermietung überhaupt möglich – die Verhinderung der Abhängigkeit von einzelnen Mietern, die Durchführung von Bonitätsprüfungen sowie die Überwachung der Kautionsleistungen vorgebeugt. Jedoch kann auch bei sorgfältiger Auswahl von Mietern und Geschäftspartnern nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Ausfall eintreten. Ein Ausfallrisiko besteht ferner bezüglich der Bankguthaben des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds sowie hinsichtlich erworbener Wertpapiere. Im Fall einer Risikoverwirklichung kann ein vollständiger Ausfall der Forderung eintreten.

ZINSÄNDERUNGSRIKIO

Marktbedingte Schwankungen der Zinssätze können das Fremdfinanzierungsniveau für Immobilien deutlich erhöhen oder sich bei der Anlage der Liquiditätsreserven auswirken und damit die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinflussen. Bei Abschluss neuer oder Prolongation bestehender Fremdfinanzierungen wird neben der aktuellen Zinshöhe je Laufzeit und der Investitionsstrategie insbesondere auf das Gesamtbild der Zinsfestschreibung geachtet. Die Anlage der Liquidität erfolgt unter Berücksichtigung der laufenden Marktentwicklung, im Rahmen von Höchstgrenzen für die Anlage bei dem jeweiligen Kreditinstitut und - in Abhängigkeit von der Marktlage - mit unterschiedlichen Laufzeiten.

NEGATIVZINSRIKIO

Liquide Mittel des Sondervermögens werden bei der Verwahrstelle und anderen Banken für Rechnung des Fonds angelegt. Abhängig insbesondere von der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank können sowohl kurz-, mittel- als auch langfristige Bankguthaben einer negativen Verzinsung unterliegen.

INFLATIONS- UND DEFLATIONSRIKIO

Inflation und Deflation beinhalten ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Dies gilt auch für die im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände. Die Inflationsrate kann über dem Wertzuwachs des Sondervermögens liegen. Deflation kann dazu führen, dass Mieten und damit auch die Verkehrswerte der Fondsimmobilen deutlich sinken.

Die Inflation beinhaltet ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Dies gilt auch für die im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände. Die Inflationsrate kann über dem Wertzuwachs des Sondervermögens liegen. Deflation kann dazu führen, dass beispielsweise Mieten und damit auch die Verkehrswerte der Fondsliegenschaften deutlich sinken.

WÄHRUNGSRIKIO

Sofern Immobilien des Sondervermögens in anderer Währung als der jeweiligen Fondswährung angelegt sind, erhält das Sondervermögen

die Erträge in der Währung. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Fondswährung, so reduziert sich der Wert des Sondervermögens. Zur Steuerung des Fremdwährungsrisikos werden Immobilieninvestitionen grundsätzlich durch Fremdkapitalaufnahme möglichst hoch in derselben Währung finanziert (Natural Hedge).

OPERATIONELLES RISIKO

Die Unangemessenheit oder das Versagen von internen Verfahren und Systemen oder das Auftreten von negativen externen Ereignissen können mittelbare Auswirkungen auf die Erträge von Fonds haben. Gleiches gilt bei entsprechendem Fehlverhalten von Menschen, sei es mit oder ohne Absicht. Im Berichtszeitraum sind keine nennenswerten operationellen Risiken in Bezug auf den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds eingetreten.

SCHLÜSSELPERSONENRIKIO

Sondervermögen, deren Anlageergebnis in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv ausfällt, haben diesen Erfolg auch der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen ihres Managements zu verdanken. Erfolg in der Vergangenheit muss aber kein Garant für die Zukunft sein. Auch kann sich die personelle Zusammensetzung des Fondsmanagements verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren.

AUSBLICK

Die COVID-19-Pandemie bedeutet eine extreme Belastung für Teile der Wirtschaft. Nach einem historischen Einbruch der Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 präsentiert sich die wirtschaftliche Lage im Frühjahr 2021 zweigeteilt: Während einige Branchen nach wie vor durch die Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie erheblich eingeschränkt sind, zeigt sich insbesondere die Industrie durchaus robust.

Wenngleich die wirtschaftlichen Aktivitäten weiter im Schatten der Pandemie stehen, blicken führende Ökonomen und Wirtschaftsforscher mit etwas mehr Zuversicht in die Zukunft. Begründet wird dies unter anderem mit den beschlossenen Konjunkturpaketen zur Stabilisierung der Wirtschaft nicht nur in Deutschland sowie der erwarteten Normalisierung der Konsumbereitschaft der Verbraucher. Die Verbraucher haben in den vergangenen Monaten so viel gespart wie nie zuvor. Ein Teil dieses Geldes könnte durchaus in den Konsum fließen, weil viele Menschen nach dem langen Lockdown gerne wieder Restaurants und Veranstaltungen besuchen, neue Kleidung kaufen und reisen werden. Ein weiterer Grund für die zuversichtliche Stimmung dürfte sein, dass es gelungen ist, innerhalb vergleichbar kurzer Zeit gleich mehrere Impfstoffe zu finden. Generell sind im Rahmen der voranschreitenden Impfungen die Hoffnungen auf eine baldige Rücknahme der Beschränkungen groß. Die weitere Entwicklung der Wirtschaft hängt somit maßgeblich davon ab, wie nachhaltig und wie schnell das Infektionsgeschehen kontrolliert werden kann, damit weitere Lockerungen möglich werden.

Die Implikationen auf das Immobilien-Portfolio sind weiter sehr aufmerksam zu beobachten und die ergriffenen Maßnahmen ggf. nachzujustieren.

Zumindest in der Vergangenheit hat sich aber die Anlageklasse „Immobilien“ gerade in Zeiten großer Unsicherheiten und Krisen langfristig betrachtet als ein sehr gutes Investment erwiesen.

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Dem Fondsvermögen wurden im Geschäftsjahr 2020/2021 zwei Immobilien zugeführt. Es wurden keine Immobilien im vergangenen Geschäftsjahr veräußert.

NEUERWERBE

Weitere Angaben zu den nachstehend aufgeführten Objekten finden Sie im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 26 bis 27.

BASEL (SCHWEIZ), FREIE STRASSE 8

Der Kaufvertrag für die Immobilie wurde am 1. Juli 2020 notariell protokolliert, noch am selben Tag ging sie in das Fonds-Vermögen über. Mitten im stark belebten Geschäftsviertel der linksrheinischen

historischen Altstadt Basels, der drittgrößten Stadt der Schweiz, liegt das Geschäfts- und Bürogebäude in der Fußgängerzone Freie Straße 8. Das Haus mit Ursprung im 19. Jahrhundert hat eine Grundfläche von knapp 100 m² und wurde in den Jahren 2011 und 2016 umfangreich modernisiert. Im Unter- und Erdgeschoss ist es teilweise mit Natursteinmauerwerk ausgebildet. Mieter der Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss ist der britische Kosmetikerhersteller Lush, der auf Tierversuche verzichtet und bei seinen Produkten zunehmend von Plastikverpackungen abrückt. Darüber befinden sich Büroflächen.

Dank seiner Lage wurde Basel schon früh zum Knotenpunkt wichtiger Verkehrswege und damit ein bedeutender Handelsplatz. Die Stadt zählt deshalb zu den am dichtesten besiedelten Gebieten Europas, zeichnet sich gleichzeitig jedoch durch beachtlich viele Grünflächen und Wald aus. Das macht Basel neben einer wichtigen Handels- und Messestadt zu einem Anziehungspunkt für Besucher aus aller Welt.

Die Freie Straße ist älter als die Stadt Basel selbst und war schon in römischer Zeit Teil der Fernstraße von Augusta Raurica nach Kempten, die den heutigen Baseler Markt überquerte. Auch in der nachrömischen Zeit blieb die Freie Straße als Reichsstraße eine wichtige Verbindungsachse von der Rheinebene zu den Jurapässen. Basel selbst bildete sich erst im 10. Jahrhundert heraus, im elften Jahrhundert wurde die Freie Straße in die Stadt Basel integriert. Der Name Freie Straße deutet darauf hin, dass die spezifischen Nutzungsrechte einer Reichsstraße auch nach der Eingliederung in die Stadt Basel bestehen blieben - üblicherweise wurden die innerstädtischen Verkehrswege in Basel „Gasse“ oder „Berg“ genannt. So ist die Freie Straße heute die einzige Verbindung der Baseler Altstadt, die die Bezeichnung „Straße“ trägt. In der Freien Straße finden sich heute alle namhaften Schweizer und internationalen Filialisten. Der frequenzstärkste Abschnitt der Freie Straße verläuft zwischen dem Markt und der Kreuzung zur Rüdengasse/Schlüsselberg. In diesem 1a-Handelsabschnitt liegt die neuerworbene Immobilie Freie Straße 8.

Um die Freie Straße und die umliegenden Gassen gemäß dem Zeitgeist als lebens- und erlebenswertes innerstädtisches Zentrum zu fördern, will die Stadt Basel diese zu einer großzügigen Flaniermeile und einer echten Fußgängerzone umwandeln. Im Sommer dieses Jahres starten planmäßig die dreijährigen Bauarbeiten. Dabei werden die Bürgersteigränder verschwinden und durchgehende Platten aus Quarzsandstein werden zum ungehinderten Schlendern auf der ganzen Straßenbreite und zum Flanieren einladen.

Das Mietverhältnis mit dem Kosmetikkonzern Lush über das Geschäft im Erdgeschoss und die Lagerflächen im Keller hat eine Festlaufzeit bis Ende Februar 2029 mit einem einmaligen Optionsrecht auf Verlängerung um fünf Jahre. Knapp 70 m² im ersten Obergeschoss an eine Praxis für Massage und physiotherapeutische Behandlung ver-



Basel (Schweiz), Freie Straße 8:
Neuerwerb

mietet. Im zweiten Obergeschoss ist ein Coiffeur Mieter auf 34 m², das benachbarte Büro mit gleicher Fläche steht derzeit noch leer. Im dritten Obergeschoss befinden sich ein Kosmetikstudio auf 40 m² und ein Büro mit 28 m² Größe. Dieses ist an die Dynacom GmbH vermietet, ein inhabergeführtes Beratungshaus im Bereich Business und IT. Alle Büro- und Praxismieter haben ein unbefristetes Mietverhältnis mit sechsmonatiger Kündigungsfrist.

Das Haus befindet sich in einem guten Zustand, da bei der Modernisierung in den Jahren 2011 und 2016 das Dach saniert und die Fassade gereinigt wurde. Dabei wurde auf Fernwärme umgestellt und ein Glasfaseranschluss gelegt.

**ERFURT,
FISCHMARKT 18-19**

Der Kaufvertrag für die Immobilie wurde am 25. Februar 2020 notariell protokolliert. Am 30. September 2020 ging sie in das Fonds-Vermögen über.

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt in der Erfurter Fußgängerzone auf dem Fischmarkt direkt im gastronomischen Mittelpunkt der thü-

ringischen Landeshauptstadt und umgeben von zahlreichen Touristenmagneten. Das Haus mit Ursprung im 14. Jahrhundert wurde als Projektentwicklung gekauft: In diesem Rahmen wurden frühere Büroflächen in Wohnungen umgewandelt. Mieter der neugeordneten Gastronomiefläche ist Hans im Glück – eine Burger-Kette, die durch ihr Interieur mit Birkenstämmen und dunklen Möbeln ein unverkennbares Alleinstellungsmerkmal geschaffen hat. Umgeben von urwüchsigen Kastanien und alten Mauern grenzt der Innenhof der Immobilie direkt an die älteste bis zum Dach erhaltenen Synagoge Europas, was den besonderen Charakter dieser Immobilie in Top-Lage ausmacht – sowohl für die Wohnungs- als auch den Gastronomiemmieter.

Der Fischmarkt 18-19 liegt in der Altstadt direkt gegenüber dem neugotischen Rathaus aus dem 19. Jahrhundert. Seit einigen Jahren ist dieses auch für jüngere Besucher ein Anziehungspunkt: Im Jahr 2007 wurde hier die Statue „Bernd das Brot“ aufgestellt – eine beliebte Figur des in Erfurt beheimateten öffentlich-rechtlichen Kinder- und Jugendsenders KiKA. Zudem liegt die erworbene Immobilie auf der touristischen Achse vom Erfurter Dom hin zur Krämerbrücke. Ähnlich wie die weltberühmte Ponte Vecchio in Florenz säumen die Krämerbrücke durchgehend kleine Läden und sie ist sogar die



Erfurt, Fischmarkt 18-19:
Neuerwerb



Berlin, Neue Schönhauser Straße 10/Rosenthaler Straße 46, 47:
Vertragsverlängerung in der Bestandsimmobilie

längste durchgehend mit Häusern bebaute und bewohnte Brücke Europas. Schon im zwölften Jahrhundert war die Brücke Teil des west-östlichen Handelswegs Via Regia. Heute werden in den kleinen Fachwerkgeschäften vor allem Handwerkskunst und regionale Spezialitäten angeboten.

Auch der Fischmarkt hat historisch eine wichtige Bedeutung für Erfurt und den Handel. Schon seit dem 13. Jahrhundert ist er der zentrale städtische Mittelpunkt. Hier wurde nicht nur mit Fisch gehandelt, sondern auch andere Märkte fanden hier statt. Viele restaurierte Patrizierhäuser aus dem 16. Jahrhundert legen noch heute Zeugnis über die lange Geschichte des florierenden Handels am Fischmarkt ab. Heute gehört für Besucher ein gemütlicher Bummel über den Fischmarkt, die Krämerbrücke und durch die umliegenden Gassen zu einem Spaziergang durch Erfurt unbedingt dazu – zahlreiche Sehenswürdigkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch den abwechslungsreichen Einzelhandel und das vielfältige, breite Gastronomieangebot ist die Lage auch bei den Erfurtern sehr beliebt. Mit Blick auf die restaurierten Bürgerhäuser von reichen Waidhändlern genießen die Einheimischen beim Einkaufen oder einem Restaurant- oder Barbesuch die attraktive Atmosphäre ihrer historischen Altstadt.

Auch als Wirtschaftsstandort für Unternehmen wird Erfurt immer gefragter. Neben der zentralen innerdeutschen Lage mit Anbindung ans Autobahnkreuz A4 und A71 und den Flughafen Erfurt-Weimar überzeugt die Stadt mit modernen Hochschulen und der ICE-Hochgeschwindigkeitsstrecke von Berlin nach München. Seit 2017 kommt man durch die Anbindung Erfurts an die Strecke in etwas mehr als zwei Stunden nach München und sogar in weniger als zwei Stunden nach Berlin, was die Stadt sehr attraktiv für Berufspendler macht.

Das erworbene Grundstück hat eine Größe von 1.028 m². Um die Jahrtausendwende wurde das viergeschossige Haus vollständig saniert und um einzelne Gebäudeteile ergänzt. Bei der Neuaufteilung der Flächen im Rahmen der Projektentwicklung blieb die bisherige Aufteilung in zwei Gebäudehälften, die durch Treppenhäuser verbunden sind, erhalten.

Der Mietvertrag mit Hans im Glück für den knapp 360 m² großen Gastronomiebereich plus der Nebenflächen, die auf verschiedene Stockwerke verteilt sind, läuft zunächst zehn Jahre. Die Eröffnung der Gastronomieflächen erfolgte im April 2021. Für den Mieter ist die Immobilie besonders attraktiv, denn neben der Außenbestuhlung zur Straßenseite hin kann der Systemgastronom auch den ansprechenden Innenhof als Biergarten und Terrasse nutzen. Im zweiten bis vierten Obergeschoss und im Dachgeschoss befinden sich neun Wohnungen auf insgesamt 656 m². Die Immobilie ist vollständig vermietet.

VERÄUSSERUNG

Im Berichtszeitraum wurde keine Immobilie aus dem Bestand veräußert.

VERMIETUNGSSITUATION

Der Vermietungsstand lag am Stichtag 31. März 2021 bei 99,2 %.

Wie in den vergangenen Jahren wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr Immobilien umgebaut und modernisiert. Das soll sicherstellen, dass sie auch künftig gut auf dem Vermietungsmarkt platziert werden können.

Wesentliche Neuvermietungen, Vertragsverlängerungen und Nachträge zum bestehenden Mietvertrag gibt es bei folgenden Immobilien:

BERLIN, NEUE SCHÖNHAUSER STRASSE 10/ ROSENTHALER STRASSE 46, 47

Die Rechtsanwaltskanzlei Stahmann Howe Trainee Böhlo hat von ihrem Optionsrecht Gebrauch gemacht und den Mietvertrag bis Ende Juni 2026 verlängert. Die Büroräume liegen im zweiten und dritten Obergeschoss und haben eine 341 m² große Fläche.

ROSTOCK, KRÖPELINER STRASSE 57 U.A.

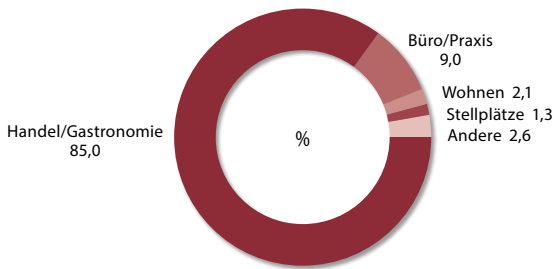
Der Betreiber der Tiefgarage Contipark hat den Mietvertrag für die 120 Stellplätze im Untergeschoss bis zum Jahresende 2029 verlängert.

PORTFOLIOSTRUKTUR

Zum Berichtsstichtag besteht das Portfolio aus 19 Immobilien. Die nachfolgenden Graphiken geben einen Überblick über die Struktur der Immobilien des Portfolios.

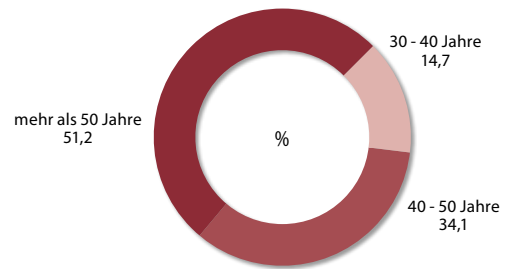
NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der Jahresnettosollmiete)



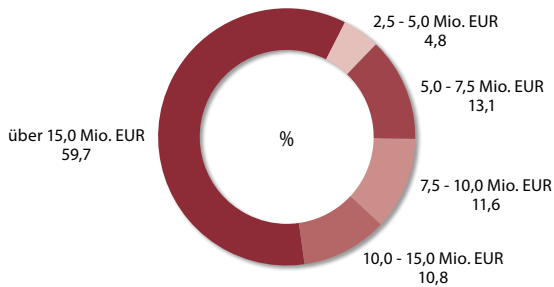
WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der Verkehrswerte¹⁾)



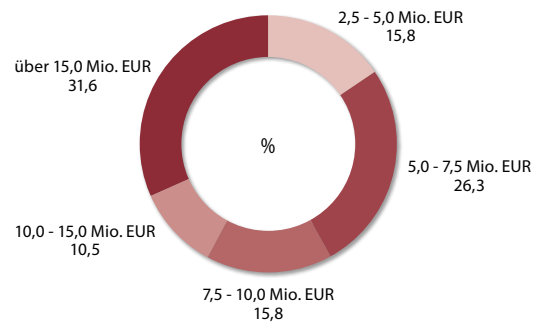
GRÖßENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der Verkehrswerte¹⁾)



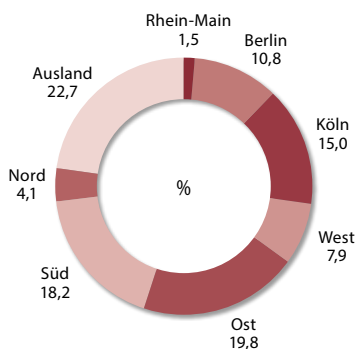
GRÖßENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der Anzahl)



GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

(auf Basis der Verkehrswerte¹⁾)



1) Jeweils arithmetischer Mittelwert der Verkehrswerte, die für jede Immobilie von zwei externen Bewertern zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag unabhängig voneinander ermittelt wurden.

KREDITE UND WÄHRUNGSPPOSITIONEN

zum 31. März 2021

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

ÜBERSICHT KREDITE	KREDITVOLUMEN (DIREKT) TEUR	IN % DES VERKEHRSWERTES ALLER IMMOBILIEN
EURO-Kredite (Ausland)	44.000	18,6
CHF-Kredite	5.420	2,3
GESAMT	49.420	20,9

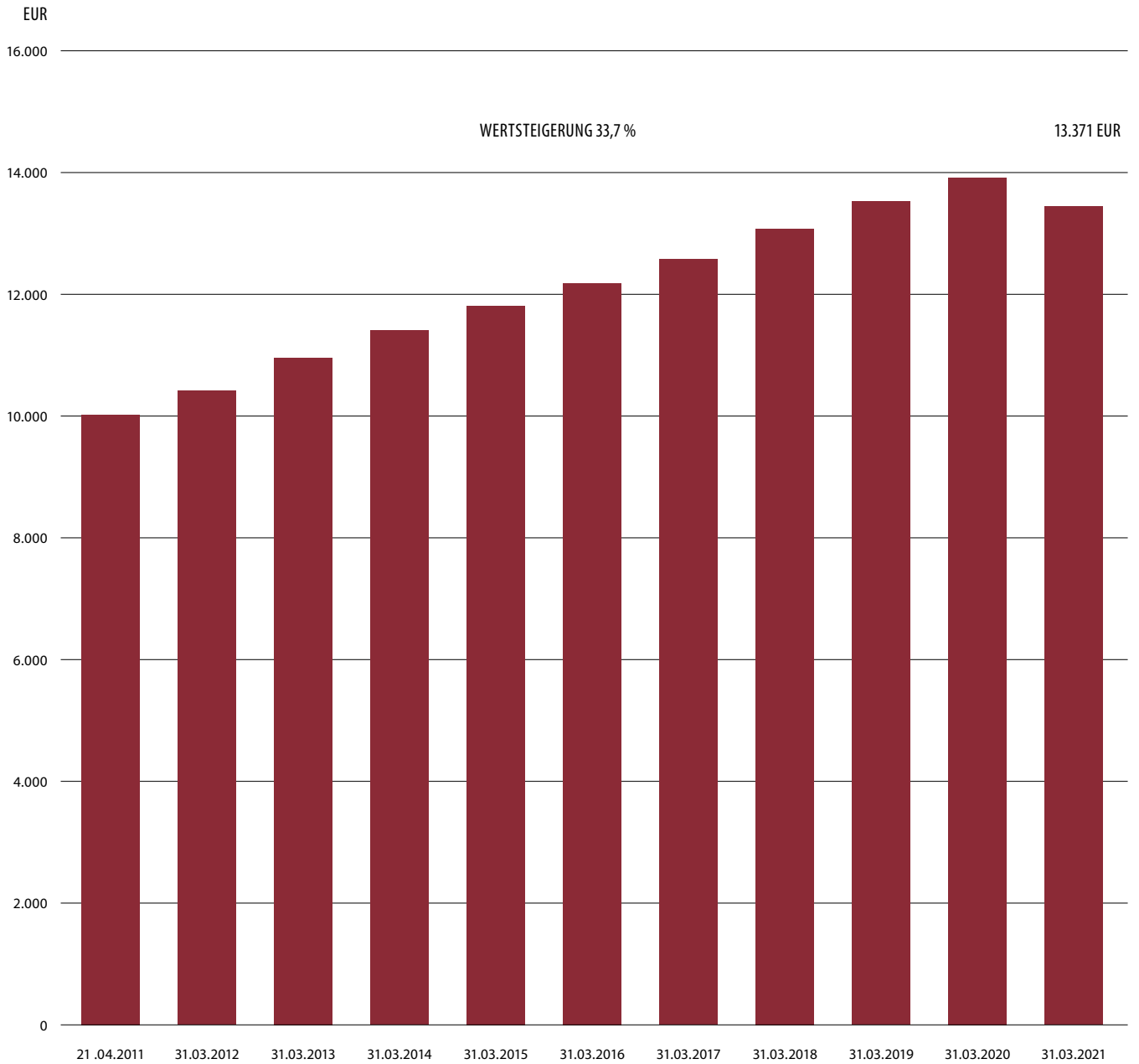
KREDITVOLUMINA NACH LAUFZEIT DER ZINSFESTSCHREIBUNG (RESTLAUFZEIT)
IN % DES VERKEHRSWERTES ALLER IMMOBILIEN

Unter 1 Jahr	–
1 - 2 Jahre	8,5
2 - 5 Jahre	12,4
5 - 10 Jahre	–
Über 10 Jahre	–

ÜBERSICHT WÄHRUNGSPPOSITIONEN	OFFENE WÄHRUNGSPPOSITIONEN ZUM BERICHTSSTICHTAG TEUR	IN % DES FONDSVERMÖGENS (NETTO) PRO WÄHRUNGSRaum
CHF	857	0,4
GESAMT	857	0,4

WERTENTWICKLUNG EINER EINMALANLAGE SEIT FONDSAUFLEGUNG ¹⁾

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS



1) Wertentwicklung bei kostenfreier Wiederanlage der Ausschüttung, ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags

VERGLEICHENDE ÜBERSICHT

ENTWICKLUNG DER RENDITEN

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

RENDITEKENNZAHLEN IN %	31.03.2018	31.03.2019	31.03.2020	31.03.2021
I. IMMOBILIEN				
Bruttoertrag ¹⁾	5,2	4,8	4,9	4,7
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-1,1	-0,8	-0,6	-1,8
Nettoertrag ¹⁾	4,1	4,0	4,3	2,9
Wertänderungen ¹⁾	0,9	-0,1	1,8	-5,2
Ausländische Ertragsteuern ¹⁾	-0,1	-0,2	-0,2	0,1
Ausländische latente Steuern ¹⁾	-0,1	0,3	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	4,8	4,0	5,9	-2,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand ²⁾	5,6	4,7	6,9	-3,3
Währungsänderung ²⁾	0,0	0,0	-0,8	0,0
GESAMTERGEBNIS ^{2) 3)}	5,6	4,7	6,1	-3,3
II. LIQUIDITÄT ⁴⁾	-0,1	-0,1	-0,3	-0,3
III. ERGEBNIS GESAMTER FONDS vor Fondskosten ⁵⁾	4,4	3,9	5,1	-2,9
ERGEBNIS GESAMTER FONDS nach Fondskosten (BVI-Methode) ⁶⁾	3,9	3,4	2,9	-3,4

1) Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres.

2) Bezogen auf das gesamte durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres.

3) Das realisierte Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien wird gemäß Branchenstandard nicht in den Teilrenditen der Immobilien dargestellt. Im „Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)“ sind auch Verkaufseffekte vollständig berücksichtigt.

4) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres.

5) Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres.

6) Die Wertentwicklungsberechnung nach der BVI-Methode beruht auf der „time weighted rate of return“-Methode. Diese international anerkannte Standardmethode ermöglicht eine einfache, nachvollziehbare und exakte Berechnung. Die Wertentwicklung der Anlage ist die prozentuale Veränderung zwischen dem angelegten Vermögen zu Beginn des Anlagezeitraumes und seinem Wert am Ende des Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. So ist die Vergleichbarkeit der Wertentwicklungen ausschüttender und thesaurierender Fonds sichergestellt. Die Wertentwicklung wird auf Basis der börsentäglich ermittelten Anteilwerte berechnet. Der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds ist gemäß § 10 des InvStG von der Körperschaftsteuer befreit, da sich nach den Anlagebedingungen nur steuerbegünstigte, institutionelle Anleger beteiligen dürfen, die gemeinnützige, mildtätige etc. Zwecke verfolgen.

HINWEIS

Die frühere Wertentwicklung ist kein Indikator für die Zukunft.

Wert und Rendite einer Anlage im Fonds können steigen oder fallen und werden nicht garantiert.

RENDITEN

NACH LÄNDERN

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

RENDITEKENNZAHLEN IN %	DEUTSCHLAND	NIEDERLANDE	SCHWEIZ	GESAMT
I. IMMOBILIEN				
Bruttoertrag ¹⁾	4,7	4,4	3,8	4,7
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-2,0	-0,8	-2,5	-1,8
Nettoertrag ¹⁾	2,7	3,6	1,3	2,9
Wertänderungen ¹⁾	-3,9	-10,2	-1,8	-5,2
Ausländische Ertragsteuern ¹⁾	0,0	0,4	-0,2	0,1
Ausländische latente Steuern ¹⁾	0,0	0,1	0,0	0,0
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	-1,2	-6,1	-0,7	-2,2
Ergebnis nach Darlehensaufwand ²⁾	-1,4	-18,5	9,8	-3,3
Währungsänderung ²⁾	0,0	0,0	-1,1	0,0
GESAMTERGEBNIS ²⁾	-1,4	-18,5	8,7	-3,3
II. LIQUIDITÄT ³⁾				-0,3
III. ERGEBNIS GESAMTER FONDS vor Fondskosten ⁴⁾				-2,9
ERGEBNIS GESAMTER FONDS nach Fondskosten (BVI-Methode) ⁵⁾				-3,4

1) Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des Geschäftsjahres.

2) Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des Geschäftsjahres.

3) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des Geschäftsjahres.

4) Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen des Geschäftsjahres.

5) Die Wertentwicklungsberechnung nach der BVI-Methode beruht auf der „time weighted rate of return“-Methode. Diese international anerkannte Standardmethode ermöglicht eine einfache, nachvollziehbare und exakte Berechnung. Die Wertentwicklung der Anlage ist die prozentuale Veränderung zwischen dem angelegten Vermögen zu Beginn des Anlagezeitraumes und seinem Wert am Ende des Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert. So ist die Vergleichbarkeit der Wertentwicklungen ausschüttender und thesaurierender Fonds sichergestellt. Die Wertentwicklung wird auf Basis der börsentäglich ermittelten Anteilwerte berechnet. Der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds ist gemäß § 10 des InvStG von der Körperschaftsteuer befreit, da sich nach den Anlagebedingungen nur steuerbegünstigte, institutionelle Anleger beteiligen dürfen, die gemeinnützige, mildtätige etc. Zwecke verfolgen.

HINWEIS

Die frühere Wertentwicklung ist kein Indikator für die Zukunft.

Wert und Rendite einer Anlage im Fonds können steigen oder fallen und werden nicht garantiert.

KAPITALINFORMATIONEN

zum 31. März 2021

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

KAPITALINFORMATIONEN (DURCHSCHNITTSZAHLEN IN TEUR) ¹⁾

NACH REGIONEN IN DEUTSCHLAND	REGION RHEIN-MAIN	REGION RHEIN-RUHR ²⁾	WEITERE DEUTSCHE GROSSRÄUME ³⁾	SONSTIGE STÄDTE/ REGIONEN IN DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND GESAMT
Direkt gehaltene Immobilien	3.629	46.377	25.846	112.996	188.848
Liquidität					56.357
Kreditvolumen					44.000
Fondsvermögen (netto)					233.627

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
Direkt gehaltene Immobilien	188.848	52.493	4.274	245.615
Liquidität				32.822
Kreditvolumen				50.147
Fondsvermögen (netto)				227.787

1) Anhand von 13 Monatsendwerten berechnete Durchschnittszahlen

2) Im Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds: Köln und Krefeld

3) Ausschließlich: Berlin

INFORMATIONEN ZU WERTÄNDERUNGEN ¹⁾

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

NACH REGIONEN IN DEUTSCHLAND	REGION RHEIN-MAIN TEUR	REGION RHEIN-RUHR ²⁾ TEUR	WEITERE DEUTSCHE GROSSRÄUME ³⁾ TEUR	SONSTIGE STÄDTE/ REGIONEN IN DEUTSCHLAND TEUR	DEUTSCHLAND GESAMT TEUR
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio ⁴⁾	3.575	41.550	25.625	112.275	183.025
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ⁵⁾ (Gutachten 1)	180	1.771	1.134	6.190	9.275
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ⁵⁾ (Gutachten 2)	180	1.931	1.101	6.337	9.549
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁶⁾	0	0	100	350	450
Sonstige positive Wertänderungen ⁷⁾	0	0	0	65	65
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁶⁾	0	-3.100	-200	-3.055	-6.355
Sonstige negative Wertänderungen ⁷⁾	-38	-435	-110	-972	-1.555
WERTÄNDERUNGEN LAUT GUTACHTEN INSGESAMT ⁸⁾	0	-3.100	-100	-2.705	-5.905
SONSTIGE WERTÄNDERUNGEN INSGESAMT ⁹⁾	-38	-435	-110	-907	-1.490

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT TEUR	AUSLAND (NIEDERLANDE) TEUR	AUSLAND (SCHWEIZ) TEUR	GESAMT TEUR
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio ⁴⁾	183.025	47.975	5.846	236.846
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ⁵⁾ (Gutachten Nr. 1)	9.275	2.078	218	11.571
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ⁵⁾ (Gutachten Nr. 2)	9.549	1.776	220	11.545
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁶⁾	450	0	0	450
Sonstige positive Wertänderungen ⁷⁾	65	0	0	65
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁶⁾	-6.355	-5.100	-41	-11.496
Sonstige negative Wertänderungen ⁷⁾	-1.555	-250	-36	-1.841
WERTÄNDERUNGEN LAUT GUTACHTEN INSGESAMT ⁸⁾	-5.905	-5.100	-41	-11.046
SONSTIGE WERTÄNDERUNGEN INSGESAMT ⁹⁾	-1.490	-250	-36	-1.776

- 1) Die Daten sind stichtagsbezogen und in absoluten Zahlen angegeben. Es sind nur Daten von Immobilien eingeflossen, die sich zum Berichtsstichtag noch im Fondsvermögen befanden.
- 2) Im Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds: Köln und Krefeld
- 3) Ausschließlich: Berlin
- 4) In der Position „Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio“ sind die zum Berichtsstichtag aktuellen Verkehrswerte berücksichtigt. Die Immobilien werden gemäß § 249 KAGB turnusmäßig alle drei Monate von mindestens zwei externen Bewertern unabhängig voneinander bewertet. Die Immobilien sind zum Stichtag mit dem arithmetischen Mittelwert aus den beiden Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt. Der Verkehrswert der Immobilie in der Schweiz wird zum historischen Devisenkurs bei Ankauf umgerechnet, so dass Wertänderungen durch Währungsänderungen an dieser Stelle nicht dargestellt werden.
- 5) Die Position „Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio“ bezeichnet die Summe der in den Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen Roherträge.
- 6) In die Positionen „Positive/Negative Wertänderungen laut Gutachten“ wurden nur Änderungen in der laufenden Bewertung einbezogen.
- 7) In die Positionen „Sonstige positive/negative Wertänderungen“ werden sämtliche Änderungen im Buchwert der Immobilien aufgenommen, die nicht auf der laufenden Bewertung beruhen, wie z.B. Wertsteigerungen aufgrund Baufortschritts bei im Bau befindlichen Immobilien und die Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten.
- 8) In die Positionen „Wertänderungen laut Gutachten insgesamt“ wurden nur Änderungen in der laufenden Bewertung einbezogen. Die Position „Wertänderungen laut Gutachten insgesamt“ bezeichnet die positive oder negative Wertänderung, die im Portfolio bei Gesamtbetrachtung aller Auf- und Abwertungen im Berichtszeitraum entstanden ist.
- 9) Die Position „Sonstige Wertänderungen insgesamt“ bezeichnet die positive oder negative Wertänderung, die im Portfolio bei Gesamtbetrachtung aller „Sonstigen positiven/negativen Wertänderungen“ im Berichtszeitraum entstanden ist.

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

NACH REGIONEN IN DEUTSCHLAND

zum 31. März 2021

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

NUTZUNGSARTEN NACH JAHRESMIETERTRAG IN %	REGION RHEIN-MAIN	REGION RHEIN-RUHR ¹⁾	WEITERE DEUTSCHE GROSSRÄUME ²⁾	SONSTIGE STÄDTE/ REGIONEN IN DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND GESAMT
Handel/Gastronomie	100,0	85,3	48,2	85,5	81,6
Büro/Praxis	0,0	12,0	39,6	6,2	10,8
Wohnen	0,0	1,7	10,2	1,7	2,6
Stellplätze	0,0	0,0	0,0	2,4	1,7
Andere	0,0	1,0	2,0	4,2	3,3

LEERSTAND IN % (STICHTAGSBEZOGEN)

Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1
Büro/Praxis	0,0	1,2	0,0	0,1	0,3
Wohnen	0,0	0,8	0,0	0,1	0,2
Stellplätze	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	0,0	0,0	0,5	0,3	0,3
Vermietungsquote in % (stichtagsbezogen)	100,0	98,0	99,5	99,3	99,1

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN %

unbefristet	0,0	1,1	13,5	2,4	3,3
2021	0,0	9,6	7,9	2,5	4,3
2022	0,0	25,2	9,3	12,5	14,2
2023	0,0	0,0	17,5	9,8	8,7
2024	100,0	14,6	15,2	14,3	16,1
2025	0,0	8,9	18,8	7,7	9,0
2026	0,0	0,0	4,9	1,8	1,8
2027	0,0	40,6	10,3	5,8	12,3
2028	0,0	0,0	0,0	6,5	4,5
2029	0,0	0,0	2,6	21,3	15,1
2030	0,0	0,0	0,0	15,4	10,7
2031 +	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

1) Im Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds: Köln, Krefeld

2) Ausschließlich: Berlin

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

NACH LÄNDERN

zum 31. März 2021

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

NUTZUNGSARTEN NACH JAHRESMIETERTRAG IN %	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
Handel/Gastronomie	81,6	100,0	73,9	85,0
Büro/Praxis	10,8	0,0	26,1	9,0
Wohnen	2,6	0,0	0,0	2,1
Stellplätze	1,7	0,0	0,0	1,3
Andere	3,3	0,0	0,0	2,6

LEERSTAND IN % (STICHTAGSBEZOGEN)

Handel/Gastronomie	0,1	0,0	0,0	0,1
Büro/Praxis	0,3	0,0	4,0	0,3
Wohnen	0,2	0,0	0,0	0,2
Stellplätze	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	0,3	0,0	0,0	0,2
Vermietungsquote in % (stichtagsbezogen)	99,1	100,0	96,0	99,2

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN %

unbefristet	3,3	0,0	22,9	3,0
2021	4,3	23,6	0,0	7,9
2022	14,2	0,0	0,0	11,2
2023	8,7	0,0	0,0	6,9
2024	16,1	0,0	0,0	12,7
2025	9,0	0,0	0,0	7,1
2026	1,8	0,0	0,0	1,4
2027	12,3	0,0	0,0	9,7
2028	4,5	76,4	0,0	18,4
2029	15,1	0,0	77,1	13,3
2030	10,7	0,0	0,0	8,4
2031 +	0,0	0,0	0,0	0,0

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN VERMIETUNGSINFORMATIONEN

Grundstücke im Zustand der Bebauung sowie Flächen in Sanierung werden generell nicht in die Berechnungen einbezogen. Die weiteren Angaben sowie die Anzahl der Immobilien orientieren sich am Immobilienverzeichnis.

NUTZUNGSARTEN

Die Jahresmieterträge pro Nutzungsart werden in Prozent der Jahresnettosollmiete angegeben. Die Quoten pro Nutzungsart sind jeweils bezogen auf die gesamte Jahresnettosollmiete in der einzelnen Region. Die Jahresnettosollmiete errechnet sich wie folgt: Die vertraglich vereinbarten Mieten aus allen zum Berichtsstichtag vermieteten Immobilien werden auf das gesamte Geschäftsjahr hochgerechnet. Bei leerstehenden Immobilien wird entweder die letzte Mietsollstellung an den letzten Mieter vor Beginn des Leerstandes auf das Geschäftsjahr hochgerechnet oder die für leerstehende Flächen in einem Verkehrswertgutachten als nachhaltig erzielbar eingeschätzte Jahresmiete berücksichtigt.

LEERSTAND/VERMIETUNGSQUOTE

Die Angabe von Leerstandsquoten wird auf der Basis der Jahresbruttosollmiete, d.h. inklusive aller Mietnebenkosten berechnet. Die Leer-

stände werden in Prozent der Jahresbruttosollmiete, aufgliedert nach Regionen und Nutzungsarten, angegeben. Die Jahresbruttosollmiete errechnet sich wie folgt: Die vertraglich vereinbarten Mieten inklusive aller Mietnebenkosten aus allen zum Berichtsstichtag vermieteten Immobilien werden auf das gesamte Geschäftsjahr hochgerechnet. Bei leerstehenden Immobilien wird entweder die letzte Mietsollstellung an den letzten Mieter vor Beginn des Leerstandes auf das Geschäftsjahr hochgerechnet oder es wird die gutachterliche Bewertungsmiete angesetzt. Hinzu addiert werden die vor dem Leerstand vertraglich umgelegten Mietnebenkosten. Eventuell berechnete Umsatzsteuer wird nicht in die Bruttosollmiete einbezogen. Ferner wird eine Vermietungsquote in Prozent angegeben. Die Vermietungsquote und die Leerstandsquoten sind bezogen auf die Jahresbruttosollmieten der gesamten Immobilien in der einzelnen Region. Die in der Spalte „Gesamt“ genannten Zahlen beziehen sich auf die Jahresbruttosollmiete des gesamten Immobilienportfolios.

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

Die Angaben zur Restlaufzeit der Mietverträge erfolgen in Prozent der gesamten Jahresnettovertragsmieten. Optionen zur Mietvertragsverlängerung gelten - bis zur konkreten Ausübung - als nicht wahrgenommen.



Oldenburg, Achternstraße 52:
Bestandsimmobilie

ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

	EUR	EUR
I. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES		232.337.340,57
1. Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr		-2.686.863,40
Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres	-2.686.863,40	
2. Mittelzufluss (netto)		441.994,59
a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	851.707,11	
b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen	-409.712,52	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-4.453,26
3a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		
davon bei Immobilien		-1.822.280,43
4. Ergebnis des Geschäftsjahres ¹⁾		-5.927.806,88
davon nicht realisierte Gewinne ²⁾	2.439.081,37	
davon nicht realisierte Verluste ²⁾	-12.188.038,45	
II. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES		222.337.931,19

1) Die Zusammensetzung der Position „Ergebnis des Geschäftsjahres“ wird in der Ertrags- und Aufwandsrechnung erläutert.

2) Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste ergibt sich bei den Immobilien aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Ebenfalls sind hier nicht realisierte Währungskursänderungen in Höhe von 1.189.629,00 EUR enthalten.

VERMÖGENSÜBERSICHT

zum 31. März 2021

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE		EUR	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. IMMOBILIEN				
(siehe Seite 26 Vermögensaufstellung Teil I)				
1. Geschäftsgrundstücke		230.123.306,23		103,5
davon in Fremdwährung ¹⁾	5.623.306,23			
2. gemischtgenutzte Grundstücke		6.500.000,00		2,9
ZWISCHENSUMME			236.623.306,23	106,4
insgesamt in Fremdwährung ¹⁾	5.623.306,23			
II. LIQUIDITÄTSANLAGEN				
Bankguthaben		28.270.467,25		12,7
davon in Fremdwährung ¹⁾	272.952,63			
ZWISCHENSUMME			28.270.467,25	12,7
insgesamt in Fremdwährung ¹⁾	272.952,63			
III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
(siehe Seite 32 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.942.199,20		
davon in Fremdwährung ¹⁾	4.764,59			
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (siehe Seite 30 Vermögensaufstellung Teil II)		8.275.422,11		
davon in Fremdwährung ¹⁾	430.019,19			
3. Andere		810.997,34		
davon in Fremdwährung ¹⁾	9.767,50			
ZWISCHENSUMME			11.028.618,65	5,0
insgesamt in Fremdwährung ³⁾	444.551,28			
SUMME DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			275.922.392,13	124,1
B. SCHULDEN				
IV. VERBINDLICHKEITEN AUS				
(siehe Seite 32 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Krediten		-49.420.054,20		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-5.420.054,20			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-1.258.025,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-2.394.434,78		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-15.867,57			
4. anderen Gründen		-498.682,29		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-34.715,40			
ZWISCHENSUMME			-53.571.196,27	24,1
insgesamt in Fremdwährung ¹⁾	-5.470.637,17			
V. RÜCKSTELLUNGEN			-13.264,69	0,0
davon in Fremdwährung ¹⁾	-13.264,69			
SUMME DER SCHULDEN			-53.584.460,96	24,1
C. FONDSVERMÖGEN			222.337.931,17	100,0

1) Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier: CHF). Devisenkurs 31. März 2021 1 EUR = 1,1070 CHF

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSÜBERSICHT

Die für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds angewendeten Verfahren zur Bewertung von Vermögensgegenständen sind im Anhang dieses Jahresberichtes ab Seite 36 dargestellt.

I. IMMOBILIEN

In der Vermögensübersicht erhöhte sich die Position Immobilien während des Berichtszeitraums um 1,5 Mio. EUR auf 236,6 Mio. EUR.

Der Auslandsanteil der Immobilien belief sich zum Stichtag auf 22,7 % auf Basis der Verkehrswerte. Dementsprechend waren 77,3 % der Immobilien in Deutschland investiert.

Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens geht aus dem Immobilienverzeichnis hervor. Zusätzlich enthält das Immobilienverzeichnis Angaben über die Lage und die Art des Grundstücks und der Nutzung, Erwerbsdatum, Bau- und Umbaujahr, Grundstücksgröße, Nutzflächen, Ausstattungsmerkmale sowie die wesentlichen Ergebnisse der externen Bewerter.

II. LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen wurden während des Berichtsjahres ausschließlich in Form von Bankguthaben (Tages- und/oder Termingelder) gehalten. Zum Stichtag beliefen sich die Bankguthaben auf 28,3 Mio. EUR (Vorjahr 42,3 Mio. EUR).

Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität beträgt 5,0 % des Fondsvermögens (zum 31. März 2021 = 11,1 Mio. EUR).

III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

ZU NR. 1 FORDERUNGEN AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

Unter der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung wurden unter Berücksichtigung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen im Wesentlichen Mietforderungen in Höhe von 0,5 Mio. EUR und noch abzurechnende umlagefähige Betriebskosten mit 1,4 Mio. EUR ausgewiesen, denen noch nicht abgerechnete Umlagenvorauszahlungen der Mieter von 1,8 Mio. EUR gegenüberstanden.

ZU NR. 2 ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN

Die Verteilung der Anschaffungsnebenkosten auf die einzelnen Immobilien in Höhe von insgesamt 8,3 Mio. EUR ist auf der Seite 30 dieses Jahresberichtes dargestellt.

ZU NR. 3 ANDERE

Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen wurden insbesondere Steuerguthaben aus niederländischer Körperschaftsteuer mit 0,6 Mio. EUR und Forderungen gegen Versicherungen aus Schadensfällen sowie ein aktiver Rechnungsabgrenzungsposten für bereits gezahlte Erbbauzinsen von jeweils 0,1 Mio. EUR ausgewiesen.

IV. VERBINDLICHKEITEN AUS

ZU NR. 1 KREDITEN

Die Darlehensverbindlichkeiten betragen 49,4 Mio. EUR. Die Darlehen sind grundpfandrechtlich besichert.

ZU NR. 2 GRUNDSTÜCKSKÄUFEN UND BAUVORHABEN

Bei den Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben handelte es sich um Kaufpreiseinbehalte in Höhe von insgesamt 1,3 Mio. EUR für diverse Immobilien, die bereits in das Fondsvermögen übernommen wurden.

ZU NR. 3 GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung enthielten insbesondere von Mietern geleistete Miet- und Umlagenvorauszahlungen in Höhe von 1,9 Mio. EUR sowie erhaltene Kautionen mit 0,5 Mio. EUR.

ZU NR. 4 ANDEREN GRÜNDEN

Zum Stichtag bestanden Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt mit jeweils 0,2 Mio. EUR. Außerdem wurden unter dieser Position offene Verwahrstellen- und Verwaltungsvergütungen und sonstige Verbindlichkeiten aus Anteilsumsätzen in Höhe von 0,1 Mio. EUR ausgewiesen.

V. RÜCKSTELLUNGEN

Es wurden Rückstellungen für Ertrags- und Liegenschaftsteuern für das Schweizer Objekt gebildet.



Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 187:
Bestandsimmobilie

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I

IMMOBILIENVERZEICHNIS

LAGE DES GRUNDSTÜCKS	ART DES GRUNDSTÜCKS	ART DER NUTZUNG	ERWERBS-DATUM	BAU-/UMBAUJAHR	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	NUTZFLÄCHE GEWERBE	NUTZFLÄCHE WOHNEN		
I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG									
1. DEUTSCHLAND							m ²	m ²	m ²
86150 Augsburg Bürgermeister-Fischer-Straße 5/ Moritzplatz 7	G	L 100 %	01/2012	1958/88/99/ 2008/13/14/18	1.883 ¹⁾	8.189	–		
10178 Berlin Neue Schönhauser Straße 10/ Rosenthaler Straße 46, 47	G	B 40 % L 48 % S	07/2011	1910/95/96	1.648	3.185	1.031		
33602 Bielefeld Stresemannstraße 3	G	L 98 % S	09/2017	1976/93/2015	1.359 ³⁾	2.747	–		
64283 Darmstadt Ernst-Ludwig-Straße 11	G	L 100 %	03/2012	1900/Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg/2010/11	344	959	135		
99084 Erfurt Fischmarkt 18-19	W/G	L 71 %	E/G	09/2020	14. Jahrhundert/ 1999/2000/20	1.028	633 ²⁾	666 ²⁾	
24937 Flensburg Holm 70	G	L 99 % S	10/2015	16. Jahrhundert/2015	434	552	–		
79098 Freiburg Kaiser-Joseph-Straße 187/Eisenstraße	G	L 100 %	E/G	04/2018	1956/2011/12	197 ⁴⁾	542	–	
79098 Freiburg Kaiser-Joseph-Straße 194	G	B L 82 % S	12/2016	1907/Wiederaufbau 1949/2014/15	261	1.130	–		
50667 Köln Apostelnstraße 15-17/Große Brinkgasse 2	G	B 50 % L 43 % S	09/2015	Ursprungsbaujahr unbekannt/ Wiederaufbau 1951/87/90/2008/13	441	1.494	57		
50667 Köln Schildergasse 14-16	G	B L 78 %	06/2018	1929/ Wiederaufbau 1949	184	556	167		
50667 Köln Schildergasse 55a	G	L 100 %	12/2017	Ursprungsbaujahr unbekannt, Wiederaufbau 1949/64/2017	280	761	–		
47798 Krefeld Rheinstraße 121	G	L 100 %	10/2012	1955/71/73/87/ 2007/08	585	1.826	–		
04109 Leipzig Hainstraße 5-7	G	B L 78 % S	03/2014	1906/96/98/2002/13	1.452	6.085	259		
26122 Oldenburg Achternstraße 52	G	L 94 % S	10/2012	1888/1980/2007	438	340	246		
18055 Rostock Kröpeliner Straße 57/Hinter Lange Straße 32-35/ Bei der Jakobikirche	G	B L 67 %	E/G	03/2013	2001/17/18	4.259	12.254	–	
66111 Saarbrücken Bahnhofstraße 72	G	B L 90 %	09/2014	1950/64/95/96/2011	420	1.559	–		
2. NIEDERLANDE									
1012 XB Amsterdam Kalverstraat 171	G	L 100%	01/2017	1900/2001/08	191	331	–		
2512 AP Den Haag Wagenstraat 9	G	L 100%	12/2013	2013	1.300	5.088	–		
II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG									
SCHWEIZ									
4001 Basel Freie Straße 8	G	B 26% L 74%	07/2020	1855/2011/16/18	99	354	–		
II. IMMOBILIENVERMÖGEN GESAMT									

1) Teilfläche von 1.852 m² Erbbaurecht

2) Flächenänderung gemäß Neuaufmaß

3) Teilfläche von 1.303 m² Erbbaurecht

4) Davon 33/501 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlich mit den angrenzenden Nachbar- und Fremdgrundstücken genutzten Innenhof

WESENTLICHE ERGEBNISSE DER EXTERNEN BEWERTER

zum 31. März 2021

AUSSTATTUNGS- MERKMALE	VERKEHRSWERT GUTACHTEN/KAUFPREIS		ARITHMETISCHER MITTELWERT BEIDER VERKEHRSWERTE	ANTEIL AM FONDS- VERMÖGEN	GUTACHTERLICHE BEWERTUNGS- MIETE GUTACHTEN		RESTNUTZUNGSDAUER GUTACHTEN		FREMD- FINAN- ZIERUNGS- QUOTE	LEER- STANDS- QUOTE ZUM STICHTAG	RESTLAUFZEIT DER MIET- VERTRÄGE
	NR. 1	NR. 2			NR. 1	NR. 2	NR. 1	NR. 2			
	EUR	EUR	EUR	%	EUR	EUR	IN JAHREN	IN JAHREN	%	%	IN JAHREN
(T)KA, LA, PA	17.600.000	19.200.000	18.400.000	8,3	1.354.800	1.412.848	41	41	–	–	8,0
PA	26.500.000	24.750.000	25.625.000	11,5	1.133.661	1.100.660	37	42	–	0,5	3,1
(T)KA, PA	7.950.000	7.850.000	7.900.000	3,6	710.436	721.230	51	51	–	–	8,9
(T)KA, PA	3.450.000	3.700.000	3.575.000	1,6	180.000	180.000	46	46	–	–	3,0
--	6.400.000	6.600.000	6.500.000	2,9	253.732	286.300	49	49	–	–	6,9
(T)KA, PA	6.750.000	6.350.000	6.550.000	2,9	306.300	276.193	54	54	–	–	7,1
(T)KA, PA	9.000.000	10.450.000	9.725.000	4,4	267.696	360.192	51	61	–	–	2,9
(T)KA, PA	15.000.000	14.900.000	14.950.000	6,7	523.323	523.323	54	64	–	–	6,6
(T)KA, PA	6.350.000	6.300.000	6.325.000	2,8	318.485	318.485	44	44	–	–	2,2
(T)KA, PA	9.900.000	9.900.000	9.900.000	4,5	314.687	316.757	52	52	–	10,2	2,7
(T)KA, PA	18.100.000	20.450.000	19.275.000	8,7	561.300	631.920	51	51	64,9	–	6,1
(T)KA, LA, PA	6.050.000	6.050.000	6.050.000	2,7	322.806	378.000	36	36	–	–	1,2
(T)KA, LA, PA	14.550.000	16.100.000	15.325.000	6,9	804.167	803.998	53	53	–	4,2	1,6
(T)KA	3.100.000	3.250.000	3.175.000	1,4	174.672	197.472	36	36	–	–	4,2
(T)KA, LA, PA	24.850.000	25.400.000	25.125.000	11,3	1.730.828	1.730.828	50	50	–	0,7	2,8
(T)KA, LA, PA	4.950.000	4.300.000	4.625.000	2,1	317.694	310.887	48	37	–	–	6,0
(T)KA	11.550.000	9.450.000	10.500.000	4,7	348.000	257.760	45	45	71,4	–	0,8
(T)KA, LA, PA	37.950.000	37.000.000	37.475.000	16,9	1.729.932	1.518.348	62	62	64,0	–	7,4
(T)KA	5.600.723	5.645.890	5.623.306	2,5	218.211	220.054	49	49	96,4	4,0	6,1
			236.623.306								

ERLÄUTERUNGEN ZUM IMMOBILIENVERZEICHNIS

ART DES GRUNDSTÜCKES

G = Geschäftsgrundstück, W/G = Gemischtgenutztes Grundstück

ART DER NUTZUNG

B = Büro, L = Laden, S = Sonstige, E/G = Stellplatz/Garage

AUSSTATTUNGSMERKMALE

(T)KA = (Teil)Klimaanlage, LA = Lastenaufzug, PA = Personenaufzug

ERLÄUTERUNGEN ZUM IMMOBILIENVERZEICHNIS – FORTSETZUNG**VERKEHRSWERT/KAUFPREIS**

Die Immobilien werden gemäß § 249 KAGB turnusmäßig alle drei Monate von zwei externen Bewertern unabhängig voneinander bewertet. Die Immobilien sind zum Stichtag mit dem arithmetischen Mittelwert der beiden Verkehrswerte in das Fondsvermögen eingestellt.

Sofern Immobilien im Berichtsjahr neu erworben wurden und bis zum Stichtag keine Nachbewertung durch zwei externe Bewerter zu erstellen war, wird hier der Kaufpreis (exklusive Anschaffungsnebenkosten) angegeben.

In seiner Bewertung berücksichtigt der jeweilige Bewerter ggf. Abschläge für noch nicht ausgeführte, aber erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Abschläge für noch ausstehende Baukosten, wenn er eine Immobilie bewertet, die sich bautechnisch in einer Projektentwicklung befindet.

JAHRESROHERTRAG/BEWERTUNGSMIETE

Unter der Position „Jahresrohertrag/Bewertungsmiete“ ist die vom jeweiligen Bewerter angesetzte Miete zum Stichtag der letzten Bewertung angegeben. Abweichungen zu den aktuell vereinbarten tatsächlichen Mieten sind möglich. Im Umbau befindliche Immobilien werden mit ihrem voraussichtlichen Wert zum Zeitpunkt der Fertigstellung dargestellt.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer ist die vom Bewerter festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag der letzten Bewertung.

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

Die Fremdfinanzierungsquote stellt die aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel für die Immobilienanlagen dar. Diese berechnet sich als Verhältnis (in %) der aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel zum arithmetischen Mittel der Verkehrswerte der Immobilie.

LEERSTANDSQUOTE

Die Leerstandsquote ist bezogen auf die Jahresbruttosollmiete aus der einzelnen Immobilie. Sie stellt gleichzeitig eine Nutzungsentgeltausfallquote gemäß § 249 KAGB dar. Grundstücke im Zustand der Bebauung sowie Flächen in Sanierung werden generell nicht in die Berechnungen einbezogen.

RESTLAUFZEIT

Angegeben ist die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der Mieterträge für das Objekt in Jahren. Basis für die Gewichtung ist der Anteil der einzelnen Mietverträge an der gesamten Nettosollmiete aus dem Objekt. Unbefristete Verträge werden hier nicht berücksichtigt.

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE

VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG

zum 31. März 2021

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

LAGE DES GRUNDSTÜCKS

ÜBERGANG VON NUTZEN
UND LASTEN ZUM

I. KÄUFE

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EURO-Währung
Deutschland

99084 Erfurt Fischmarkt 18-19

09/2020

Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Fremdwährung
Schweiz

4001 Basel Freie Straße 8

07/2020

II. VERKÄUFE

-



Erfurt, Fischmarkt 18-19:
Neuerwerb



Basel (Schweiz), Freie Straße 8:
Neuerwerb

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL II

ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN

LAGE DES GRUNDSTÜCKS			ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN ZUM	KAUFPREIS (KP) IN EUR	ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN (ANK) GESAMT IN EUR
I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG					
1. Deutschland					
86150	Augsburg	Bürgermeister-Fischer-Straße 5/Moritzplatz 7	01/2012	13.000.000	1.170.572
10178	Berlin	Neue Schönhauser Straße 10/Rosenthaler Straße 46, 47	07/2011	14.000.000	1.100.847
33602	Bielefeld	Stresemannstraße 3	09/2017	8.280.000	1.229.479
64283	Darmstadt	Ernst-Ludwig-Straße 11	03/2012	4.300.000	378.749
99084	Erfurt	Fischmarkt 18-19	09/2020	6.798.935	809.305
24937	Flensburg	Holm 70	10/2015	6.736.072	798.107
79098	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 187	04/2018	10.940.208	924.682
79098	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 194	12/2016	15.000.000	985.766
50667	Köln	Apostelstraße 15-17	09/2015	6.300.000	518.081
50667	Köln	Schildergasse 14-16	06/2018	10.000.000	806.786
50667	Köln	Schildergasse 55a	12/2017	22.486.000	2.460.255
47798	Krefeld	Rheinstraße 121	10/2012	5.970.000	560.543
04109	Leipzig	Hainstraße 5-7	03/2014	13.000.000	1.071.144
26122	Oldenburg	Achternstraße 52	10/2012	4.500.000	429.883
18055	Rostock	Kröpeliner Straße 57/Hinter Lange Straße 32, 33, 34, 35/ Bei der Jakobikirche	03/2013	21.420.695	1.968.068
66111	Saarbrücken	Bahnhofstraße 72	09/2014	4.450.000	489.852
2. Niederlande					
1012 XB	Amsterdam	Kalverstraat 171	01/2017	15.225.000	1.469.670
2512 AP	Den Haag	Wagenstraat 9	12/2013	36.650.000	1.026.347
II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG					
Schweiz					
4001	Basel	Freie Straße 8	07/2020	5.663.957	464.886
II. GESAMT					

1) Der Kaufpreis betrug 6,27 Mio. CHF; umgerechnet zum Devisenkurs per Stichtag.
Devisenkurs 31. März 2021 1 EUR = 1,1070 CHF

zum 31. März 2021

DAVON GEBÜHREN UND STEUERN IN EUR	DAVON SONSTIGE KOSTEN IN EUR	ANK GESAMT DES KP IN %	IM GESCHÄFTSJAHR ABGESCHRIEBENE ANK IN EUR	ZUR ABSCHREIBUNG VERBLEIBEN- DE ANK IN EUR	VORAUSSICHTLICH VERBLEIBENDE ABSCHREIBUNGSDAUER IN JAHREN
702.449	468.123	9,0	117.057	97.044	0,8
691.547	409.300	7,9	110.085	27.534	0,3
888.160	341.319	14,8	122.948	788.916	6,5
179.005	199.744	8,8	37.875	34.708	0,9
470.562	338.743	11,9	47.210	762.096	9,5
481.248	316.859	11,8	79.811	359.148	4,5
595.509	329.173	8,5	92.468	645.616	7,1
819.894	165.872	6,6	98.577	558.957	5,8
447.997	70.084	8,2	51.808	228.819	4,5
697.060	109.726	8,1	80.679	578.196	7,2
1.547.041	913.214	10,9	246.025	1.639.805	6,7
333.414	227.129	9,4	56.054	84.081	1,5
511.571	559.573	8,2	107.114	312.626	2,9
232.626	197.257	9,6	42.988	64.482	1,5
1.183.038	785.030	9,2	196.807	377.273	2,0
275.081	214.771	11,0	48.985	167.366	3,4
913.692	555.978	9,7	146.967	844.904	5,8
20.482	1.005.865	2,8	102.635	273.830	2,7
193.103	271.783	8,2	34.866	430.019	9,3
				8.275.422	

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN (ANK)

Unter der Position „Anschaffungsnebenkosten“ sind diejenigen Nebenkosten aufgeführt, die zum Berichtsstichtag noch nicht abgeschrieben waren, weil sich das erworbene Objekt noch im Fondsvermögen befand und die Abschreibungsphase seit Erwerb noch nicht abgelaufen war. Die Anschaffungsnebenkosten werden laut § 248 Abs. 3 KAGB linear über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL III

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN, ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN

zum 31. März 2021

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	EUR	EUR	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.942.199,20	0,9
davon in Fremdwährung ¹⁾	4.764,59			
davon Betriebskostenvorlagen		1.441.507,50		
davon Mietforderungen		500.691,70		
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (siehe Seite 30 Vermögensaufstellung Teil II)			8.275.422,11	3,7
davon in Fremdwährung ¹⁾	430.019,19			
3. Andere			810.997,34	0,4
davon in Fremdwährung ¹⁾	9.767,50			
davon Forderungen aus Anteilsumsatz		0,00		
B. SCHULDEN				
IV. VERBINDLICHKEITEN AUS				
1. Krediten			-49.420.054,20	22,2
davon besicherte Kredite (§ 260 Abs. 3 KAGB)		-49.420.054,20		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-5.420.054,20			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-1.258.025,00	0,6
3. Grundstücksbewirtschaftung			-2.394.434,78	1,1
davon in Fremdwährung ¹⁾	-15.867,57			
4. anderen Gründen			-498.682,29	0,2
davon in Fremdwährung ¹⁾	-34.715,40			
davon aus Anteilsumsatz		-29.970,18		
V. RÜCKSTELLUNGEN			-13.264,69	0,0
davon in Fremdwährung ¹⁾	-13.264,69			
C. FONDSVERMÖGEN			222.337.931,17	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)			2.071.029	
Anteilwert (EUR)			107,36	

1) Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier: CHF).
Devisenkurs 31. März 2021 1 EUR = 1,1070 CHF

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

vom 1. April 2020 bis 31. März 2021

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. ERTRÄGE				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			-112.147,40	
a) davon negative Zinsen aus Liquiditätsanlagen		-112.147,40		
2. Sonstige Erträge			702.719,47	
davon in Fremdwährung ¹⁾	139,34			
3. Erträge aus Immobilien			11.334.245,49	
davon in Fremdwährung ¹⁾	164.154,45			
SUMME DER ERTRÄGE				11.924.817,56
II. AUFWENDUNGEN				
1. Bewirtschaftungskosten			-5.105.123,34	
a) davon Betriebskosten		-261.832,87		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-6.553,41			
b) davon Instandhaltungskosten		-1.801.742,49		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-977,41			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung ²⁾		-354.033,02		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-3.587,63			
d) davon sonstige Kosten		-2.687.514,96		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-1.251.920,22			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			-499.809,70	
3. Ausländische Steuern			-357.103,66	
davon in Fremdwährung ¹⁾	-6.548,86			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			-948.224,17	
davon in Fremdwährung ¹⁾	-154.945,17			
5. Verwaltungsvergütung ³⁾			-910.267,11	
6. Verwahrstellenvergütung			-99.592,89	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten ⁴⁾			-34.141,19	
8. Sonstige Aufwendungen			-153.858,58	
davon Bewertungskosten		-153.750,17		
SUMME DER AUFWENDUNGEN				-8.108.120,64
III. ORDENTLICHER NETTOERTRAG				3.816.696,92
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich ⁵⁾				4.453,28
IV. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES				3.821.150,20
V. NICHT REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES				-9.748.957,08
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne ⁶⁾				2.439.081,37
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste ⁶⁾				-12.188.038,45
VI. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES				-5.927.806,88

1) Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier CHF).

2) Davon eigene Aufwendungen gemäß § 14 Abs. 5 Buchst. c) Besondere Anlagebedingungen 336.778,67 EUR.

3) Vergütung an die Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 14 Abs. 1 Besondere Anlagebedingungen.

4) Gemäß § 14 Abs. 5 Buchst. g) und h) Besondere Anlagebedingungen.

5) Im Ertragsausgleich sind ebenfalls Ertragsausgleichsposten in Höhe von 5.476,01 EUR enthalten, die sich auf die Jahresvorträge beziehen.

6) Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste ergibt sich bei den Immobilien aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Ebenfalls sind hier nicht realisierte Währungskursänderungen in Höhe von 1.189.629,00 EUR enthalten.

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

I. ERTRÄGE

ZU NR. 1 ZINSEN AUS LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die COVID-19-Pandemie hat den Volkswirtschaften weltweit einen massiven Schock versetzt. Für den Euro-Währungsraum hat die Europäische Zentralbank zwischenzeitlich zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um die Folgen der Krise abzufedern.

Der Leitzins im Euro-Raum bleibt aber vorerst auf dem Rekordtief von 0,0 %. Geschäftsbanken müssen weiterhin 0,5 % Zinsen zahlen, wenn sie Geld bei der EZB parken. Die Banken geben ihre Strafzinsen in aller Regel an ihre Geschäftskunden weiter.

Vor diesem Hintergrund wurde auch der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds durch Negativzinsen auf laufende Bankguthaben (Tages- und/oder Termingelder) während des Geschäftsjahres in Höhe von 112 TEUR belastet.

ZU NR. 2 SONSTIGE ERTRÄGE

Die Position Sonstige Erträge enthielt im Wesentlichen Erträge aus ausländischen Steuerguthaben mit 580 TEUR, Erstattungen der Versicherungen aus Schadensfällen in Höhe von 104 TEUR sowie Vorsteuerberichtigungsbeträge nach § 15a UStG mit 14 TEUR.

ZU NR. 3 ERTRÄGE AUS IMMOBILIEN

Die Erträge aus Immobilien resultierten im Wesentlichen aus Mieteinnahmen. Diese verminderten sich netto, d.h. ohne die von den Mietern als Nebenkosten zu zahlenden Betriebskosten, gegenüber dem Vorjahr um 734 TEUR auf 11.141 TEUR.

Vor dem Hintergrund der aktuellen COVID-19-Pandemie und deren wirtschaftlichen Auswirkungen wurde mit einzelnen Mietern ein Nachtrag zum Mietvertrag geschlossen, in dem vereinbart wurde, dem Mieter zur Abmilderung der Folgen behördlich angeordneter Schließungen einen Teil der Miete zu erlassen. Auf diese Weise können Rechtsstreitigkeiten vermieden, die Geschäftsbeziehungen mit den Mietern stabilisiert und Reputationsrisiken reduziert werden. Zugleich werden die Erträge für den Fonds rechtssicher und planbar.

II. AUFWENDUNGEN

ZU NR. 1 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten setzten sich insbesondere aus dem Saldo aus Betriebskosten und Umlagenerlösen in Höhe von 262 TEUR, Instandhaltungskosten mit 1.802 TEUR, Kosten der Immobilienverwaltung von 339 TEUR, Kosten für externe Verwalter für die Verwaltung von Immobilien im Ausland in Höhe von 15 TEUR sowie sonstigen Kosten mit 2.687 TEUR zusammen.

Als sonstige Kosten sind im Wesentlichen Abschreibungen, Zuführungen und Auflösungen von Wertberichtigungen auf Mietforderungen in Höhe von 1.368 TEUR angefallen. Außerdem wurden unter dieser Position realisierte Fremdwährungsverluste in Höhe von 1.169 TEUR, Rechts- und Steuerberatungskosten mit 102 TEUR, Rechenzentrumsgebühren von 22 TEUR, Vorsteuerberichtigungsbeiträge nach § 15a UStG in Höhe von 6 TEUR, Aufwendungen für in Anspruch genommene Vermietungsleistungen in Höhe von 4 TEUR sowie sonstige Aufwendungen von 9 TEUR ausgewiesen.

Die Abschreibungen, Zuführungen und Auflösungen von Wertberichtigungen auf Mietforderungen haben sich gegenüber dem Vorjahr stark erhöht und betreffen insbesondere die Bewertung der nicht gezahlten bzw. erlassenen Mieten in Folge der COVID-19-Pandemie.

ZU NR. 2 ERBBAUZINSEN, LEIB- UND ZEITRENTEN

Die Position Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten umfasste die Aufwendungen für den Erbbauzins für das in Verbindung mit den Immobilien in Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße 5/Moritzplatz 7, und Bielefeld, Stresemannstraße 3, genutzte Erbbaurecht.

ZU NR. 3 AUSLÄNDISCHE STEUERN

Die Position Ausländische Steuern resultierte im Wesentlichen aus geleisteten Körperschaft- und Immobiliensteuerzahlungen für die niederländischen Objekte in Höhe von 351 TEUR.

ZU NR. 4 ZINSEN AUS KREDITAUFNAHMEN

Bei den Zinsen aus Kreditaufnahmen handelte es sich um Darlehenszinsen für fremdfinanzierte Immobilien in Höhe von 948 TEUR.

III. ORDENTLICHER NETTOERTRAG

Der Ordentliche Nettoertrag betrug 3.817 TEUR.

ERTRAGSAUSGLEICH

Der Ertragsausgleich in Höhe von 4 TEUR ergab sich als Saldo der aus den von Anteilerwerbern im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Erträgen und der bei der Rücknahme von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteile. Auch Anleger, die erst kurz vor dem Ausschüttungstermin Anteile erwerben, erhalten mit Hilfe des Ertragsausgleichs je Anteil einen Ausschüttungsbetrag in gleicher Höhe wie die Altanleger.

IV. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

Zuzüglich des Ertragsausgleichs in Höhe von 4 TEUR wurde ein Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 3.821 TEUR erwirtschaftet, das in die Verwendungsrechnung einging.

VERWENDUNGSRECHNUNG

zum 31. März 2021

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

	INSGESAMT EUR	JE ANTEIL EUR
I. FÜR DIE AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBAR	6.690.458,67	3,23
1. Vortrag aus dem Vorjahr	2.869.308,47	1,39
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	3.821.150,20	1,84
II. NICHT FÜR DIE AUSSCHÜTTUNG VERWENDET	5.075.056,05	2,45
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	602.976,05	0,29
2. Vortrag auf neue Rechnung	4.472.080,00	2,16
III. GESAMTAUSSCHÜTTUNG	1.615.402,62	0,78

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERWENDUNGSRECHNUNG

Das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres, welches in die Verwendungsrechnung einging, belief sich auf 3.821 TEUR.

Unter Berücksichtigung des Vortrages aus dem Vorjahr von 2.869 TEUR stand zum 31. März 2021 ein Betrag in Höhe von 6.690 TEUR zur Ausschüttung zur Verfügung.

Im Hinblick auf § 252 KAGB ist in § 15 Abs. 2 der Besonderen Anlagebedingungen vereinbart, dass Erträge, die für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Sondervermögens erforderlich sind, nicht ausgeschüttet werden, sondern ein Einbehalt in entsprechender Höhe gebildet wird. Der Einbehalt beläuft sich auf 603 TEUR.

Die Ausschüttung am 3. Mai 2021 betrug 0,78 EUR je Anteil. Dies entsprach einer Ausschüttung von insgesamt 1.615 TEUR. Ein Betrag von 4.472 TEUR wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

Köln, 18. Mai 2021

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dr. Frank Wenzel Georg Heinze

ANHANG

GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

ANTEILWERT UND ANTEILUMLAUF

Zum 31. März 2021 waren 2.071.029 Anteile im Umlauf. Der Rücknahmepreis/Anteilwert betrug 107,36 EUR.

ANGABEN ZU DEN ANGEWENDETEN BEWERTUNGSVERFAHREN

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:

I. IMMOBILIEN

1. GRUNDLAGEN DER IMMOBILIENBEWERTUNG

Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten (Immobilien) oder Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben wurden, bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft externe Bewerter in ausreichender Zahl. Ein Bewerter hat die nach dem KAGB und den Anlagebedingungen für das Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

Vermögensgegenstände gemäß § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB (Immobilien) werden grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet.

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.

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

2. ANKAUFSBEWERTUNGEN

Die Ankaufsbewertung von Immobilien wird bis zu einer Größe von 50 Mio. EUR von einem Bewerter und ab einer Größe von mehr als

50 Mio. EUR von zwei voneinander unabhängigen Bewertern, die nicht zugleich regelmäßige Bewertungen nach §§ 249 und 251 Satz 1 KAGB für die Gesellschaft durchführen, vorgenommen. Entsprechendes gilt für Vereinbarungen über die Bemessung des Erbbauzinses und über dessen etwaige spätere Änderung. Immobilien werden im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten mit dem Kaufpreis angesetzt.

3. REGELBEWERTUNGEN

Die Regelbewertung sowie außerplanmäßige Bewertungen von Immobilien werden stets von zwei voneinander unabhängigen Bewertern durchgeführt.

In der Vermögensaufstellung ist für jede Immobilie mit Wertermittlungsstichtag der arithmetische Mittelwert aus beiden unabhängig voneinander ermittelten Verkehrswerten zu berücksichtigen.

Der Wert der Vermögensgegenstände im Sinne des § 231 Abs. 1 KAGB und des § 234 KAGB ist innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten zu ermitteln.

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Quartal verteilt. Die erste Regelbewertung muss ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten innerhalb von drei Monaten erfolgen. Der Wert der Immobilien ist stets erneut zu ermitteln und anzusetzen, wenn nach Auffassung der Gesellschaft der zuletzt ermittelte Wert auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist.

II. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft orientiert sich an den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beachtet den Grundsatz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden beibehalten. Überdies wendet die Kapitalverwaltungsgesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlagen, wie z. B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

Insbesondere werden Zinsen aus Liquiditätsanlagen, Erträge aus Immobilien, Aufwendungen für ausländische Steuern, Zinsen aus Kreditaufnahmen sowie Vergütungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle periodengerecht abgegrenzt.

1. BANKGUTHABEN

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

2. FORDERUNGEN

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, 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.

3. ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie 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 gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

Anschaffungsnebenkosten werden auch bei Transaktionen aktiviert, bei denen der Verkäufer oder ein Dritter die Immobilie in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko fertig stellt und das Sondervermögen insofern keine typischen Bauherrenrisiken trägt.

4. VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

5. RÜCKSTELLUNGEN

Ansatz und Bewertung von Rückstellungen

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung.

Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

Besonderheiten bei der Ermittlung von Rückstellungen für passive latente Steuern

Bei einer im Ausland gelegenen Immobilie werden Rückstellungen für die Steuern berücksichtigt, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Ver-



Bielefeld, Stresemannstraße 3:
Bestandsimmobilie



Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße 5, Moritzplatz 7:
Bestandsimmobilie

kehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates.

Steuererminderungsmöglichkeiten nach dem Steuerrecht des Staates, in dem die Immobilie belegen ist, werden auf Grund vorliegender, steuerlich verrechenbarer Verluste bis zur Höhe der Steuerbelastung auf den Veräußerungsgewinn berücksichtigt. Sofern die Verluste die passiven latenten Steuern übersteigen, erfolgt kein darüberhinausgehender Wertansatz.

III. AUF FREMDWÄHRUNG LAUTENDE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden unter Zugrundelegung des von der Europäischen Zentralbank ermittelten Devisenkurses (EZB-Referenzkurs) der Währung des Stichtages in Euro umgerechnet.

IV. BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTS JE ANTEIL

Der Wert des Sondervermögens und der Nettoinventarwert je Anteil werden von der Gesellschaft unter Kontrolle der Verwahrstelle zu den in § 13 Abs. 5 der Allgemeinen Anlagebedingungen genannten Zeitpunkten zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt.

Der Wert des Sondervermögens ist auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und der sonstigen Verbindlichkeiten zu ermitteln.

LIQUIDITÄTSRISIKOMANAGEMENT

Die Gesellschaft hat schriftliche Grundsätze und Verfahren festgelegt, die es ihr ermöglichen, die Liquiditätsrisiken zu überwachen:

- Unter Berücksichtigung der Anlagebedingungen und der aktuellen Anlagestrategie ergibt sich derzeit folgendes Liquiditätsprofil des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds: Bankguthaben (Tages- und / oder Termingelder).
- Bei der Überwachung der angemessenen Liquiditätshöhe und des Liquiditätsprofils setzt die Gesellschaft Liquiditätsmessverfahren und -verfahren sowie Verfahren zur Liquiditätssteuerung ein.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze quartalsweise und aktualisiert sie entsprechend.

Der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds strebt grundsätzlich eine geringe Liquiditätsquote an. Hinreichende Mittel für Instandhal-

tungen und Renovierungen sollen vorgehalten werden. Eine Mindestliquiditätsquote besteht nicht. Die Gesellschaft legt für den Fonds adäquate Limits für die Liquidität fest. Vorübergehende Schwankungen sind möglich. Die Gesellschaft trifft Liquiditätsvorkehrungen und hat ein Liquiditätsverfahren umgesetzt, um quantitative und qualitative Risiken von Positionen und beabsichtigten Investitionen zu bewerten, die wesentliche Auswirkungen auf das Liquiditätsprofil des Vermögenswertportfolios des Fonds haben.

Es erfolgt eine regelmäßige Überwachung des Liquiditätsrisikos mittels eines standardisierten Liquiditätstools. Darüber hinaus erfolgt einmal im Quartal eine Überprüfung durch die Abteilung Risikomanagement/Bau- und Projektcontrolling. Die Überprüfung wird anhand eines Übersichtsblattes zur Prüfung von gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen dokumentiert.

Zum Liquiditätsmanagement wird ein Excel-basiertes Liquiditäts-Reporting genutzt. Das regelmäßige Liquiditäts-Reporting bietet einen Überblick über den aktuellen Liquiditäts-Status sowie den Cashflow eines jeden Fonds. Darüber hinaus kann die Entwicklung der Bankguthaben vor und nach Zu- und Abfluss des Cashflows nachvollzogen sowie die Anlagegrenzprüfung durchgeführt werden.

Die Gesellschaft führt regelmäßig, mindestens quartalsweise Stresstests auf der Grundlage zuverlässiger und aktueller quantitativer oder, falls dies nicht angemessen ist, qualitativer Informationen durch. Im Rahmen der Richtlinie 2011/61/EU Artikel 16 Abs. 1 Unterabsatz 2 führt die Gesellschaft zusätzliche Liquiditätsstresstests durch, mit denen sie Liquiditätsrisiken der Fonds bewerten kann. Hierbei werden Anlagestrategie, Rücknahmefristen, Zahlungsverpflichtungen und Fristen, innerhalb derer die Vermögensgegenstände veräußert werden können, sowie Informationen in Bezug auf allgemeines Anlegerverhalten, Marktentwicklungen, etc. einbezogen. Die Stresstests simulieren gegebenenfalls mangelnde Liquidität der Vermögenswerte im Fonds sowie atypische Rücknahmeforderungen. Sie decken Marktrisiken und deren Auswirkungen ab, einschließlich Auswirkungen auf Nachschussforderungen, Besicherungsanforderungen oder Kreditlinien. Sie tragen Bewertungssensitivitäten unter Stressbedingungen Rechnung. Sie werden unter Berücksichtigung der Anlagestrategie, des Liquiditätsprofils, der Anlegerart und der Rücknahmegrundsätze des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds in einer der Art des Fonds angemessenen Häufigkeit durchgeführt.

ANGABEN ZUR TRANSPARENZ SOWIE ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Die **Gesamtkostenquote** gibt an, wie stark das Netto-Fondsvermögen mit Kosten belastet wird. Berücksichtigt werden die Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung, die Kosten der externen



Den Haag, Wagenstraat 9:
Bestandsimmobilie

Bewerter sowie die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten. Die Gesamtkostenquote weist den Gesamtbetrag dieser Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens innerhalb eines Geschäftsjahres aus und führt damit zu Ergebnissen, die internationalen Standards für Kostentransparenz entsprechen. Die Berechnungsweise entspricht der vom BVI empfohlenen Methode. Die Gesamtkostenquote für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds beträgt **0,5 %**.

Für das Sondervermögen ist keine **erfolgsabhängige Vergütung** vereinbart.

In den Besonderen Anlagebedingungen ist keine **Pauschalgebühr** an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle oder an Dritte vereinbart.

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen keine **Rückvergütungen** der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandserstattungen zu.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung keine wiederkehrenden **Vermittlungsentgelte** als sogenannte „Vermittlungsfolgeprovisionen“.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** in Prozent drückt die Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens aus, welche die Gesellschaft gemäß § 14 Abs. 2 der Besonderen Anlagebedingungen erhalten hat. Die transaktionsabhängige Vergütung kann für den Erwerb, die Bebauung, den Umbau oder die Veräußerung von Immobilien anfallen. Sie schwankt über die Lebensdauer eines Fonds naturgemäß stark; daraus kann kein Rückschluss auf die Performance gezogen werden.

Gemäß den Anlagerichtlinien des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds beträgt die Vergütung für An- und Verkäufe 1 % des jeweiligen Nettokaufpreises und ist mit Eintragung der Eigentumschreibung im Grundbuch fällig. Für Immobilienerwerbe und -veräußerungen erhielt die Kapitalverwaltungsgesellschaft Vergütungen in Höhe von 126 TEUR.

Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen im Berichtsjahr lag die transaktionsabhängige Vergütung für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds insgesamt bei 0,1 %.

Erwerb und Verkauf von Immobilien sind mit **Transaktionskosten** (Grunderwerbsteuer, Maklerentgelte, Notar- und Grundbuchgebühren u. a.) verbunden.

Für die beiden Immobilien in Basel (Schweiz), Freie Straße 8, und in Erfurt, Fischmarkt 18-19, die innerhalb des Berichtsjahres in den Bestand übernommen wurden, sind in diesem Zeitraum die vollständigen Transaktionskosten in Höhe von insgesamt 1.280 TEUR angefallen.

Der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds hielt im Berichtszeitraum keine **anderen Investmentanteile**. Deshalb wurden dem Sondervermögen keine Ausgabe- und Rücknahmeabschlüsse für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.

Wesentliche sonstige Erträge wurden auf Seite 34 erläutert. **Wesentliche sonstige Aufwendungen** sind neben den Bewertungskosten im Berichtszeitraum nicht angefallen.

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

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden im Verkaufsprospekt des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds Änderungen aufgrund des Verwahrstellenwechsels von der Aareal Bank AG zur DZ Bank AG vorgenommen.

ANGABEN ZUR MITARBEITERVERGÜTUNG UND ANZAHL DER MITARBEITER/INNEN

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 verwaltete die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH den Aachener

Spar- und Stiftungs-Fonds sowie 16 weitere Immobiliensondervermögen (AIF).

Die folgenden Angaben beziehen sich auf das abgelaufene Geschäftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020:

An die Mitarbeiter wurden insgesamt Festvergütungen in Höhe von 11.082.185 EUR gezahlt. Die Gesellschaft gewährte ihren Mitarbeitern keine variablen Vergütungsbestandteile, die in irgendeiner Form an den Kennzahlen und/oder den Erfolg (Gewinn, Erträge u.a.) des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds oder eines der anderen Sondervermögens (AIF) gekoppelt und/oder daran ausgerichtet sind.

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer und Auszubildende) betrug 134.

Mit den Mitarbeitern der Gesellschaft ist keine Gewinnbeteiligung am Erfolg des verwalteten Sondervermögens (Carried Interest) vereinbart.

Anhand der Definition des § 37 KAGB i.V.m. Punkt VI der ESMA-Leitlinie für die solide Vergütungspolitik unter Berücksichtigung der AIFMD hat die Gesellschaft diejenigen Mitarbeiter identifiziert, die als sogenannte Risktaker in Frage kommen. Alle als Risktaker identifizierten Mitarbeiter bekleiden eine Führungsposition.

Insgesamt wurden an die Risktaker Vergütungen in Höhe von 2.818.607 EUR geleistet.

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN GEMÄSS § 300 KAGB

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten ¹⁾	0,0%
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB	konservativ
Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverage § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	Reduzierung ab 01.01.2015
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	Reduzierung von 200 % auf 160 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	111,5 %
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	Reduzierung von 200 % auf 160 %
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	111,5 %

1) Für in Deutschland nach dem KAGB aufgelegte AIF ist hier aktuell „0 %“ auszuweisen.

Gemäß Art. 1 Abs. 5 AIFM-VO müssen sich derartige besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des Fonds beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken (z. B. „side pockets“-Regeln, die in Deutschland gesetzlich nicht zulässig sind). Gesetzliche Rücknahmeaussetzungen (unter normalen und außergewöhnlichen Umständen), die mit dem Anleger in den Anlagebedingungen vereinbart sind, sind hiervon nicht erfasst. Dies gilt ebenso für Rücknahmeaussetzung eines Zielfonds. Auch allein die Qualifizierung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand (z. B. Immobilie) genügt für einen Ausweis nicht.

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2021, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2021 sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Sondervermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet unter anderem, dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Aachener Grundvermögen

Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die Aachener

Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, 18. Mai 2021

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Albert Dirnaichner)
Wirtschaftsprüfer

(Michael Pfeiffer)
Wirtschaftsprüfer

GREMIEN, ABSCHLUSSPRÜFER, VERWAHRSTELLE

VERWALTUNG

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Oppenheimstraße 9, 50668 Köln
Telefon (0221) 77204-0
Telefax (0221) 77204-40
E-Mail: info@aachener-grund.de
Internet: www.aachener-grund.de

Haftendes Eigenkapital zum
31. Dezember 2020: 9.246 TEUR

AUFSICHTSRAT

Dr. Reinhard Kutscher
Vorsitzender der Geschäftsführung der
Union Investment Real Estate GmbH a.D.
Vorsitzender
(ab 20. Juli 2020)

Markus Reif
Finanzdirektor
des Erzbistums München und Freising
Stellvertretender Vorsitzender

Ulrich Hörsting
Hauptabteilungsleiter der Abteilung
Verwaltung und Finanzen
im Bischöflichen Generalvikariat Münster

Dietmar Krauß
Leitender Direktor i.K.
Leiter der Hauptabteilung
Finanzen und Vermögen
des Bischöflichen Ordinariates
der Diözese Rottenburg-Stuttgart

Rouven Meister
Geschäftsführer der
Aachener Siedlungs- und Wohnungs-
gesellschaft mbH, Köln
(ab 20. Juli 2020)

Bruder Peter Reinl
Provinzökonom der Bayerisch-Deutschen
Augustiner-Ordensprovinz,
Würzburg
(bis 20. Juli 2020)

Alois Sattler
Finanzdirektor der Diözese Regensburg KdöR
(bis 20. Juli 2020)

Joachim Schnieders
Finanzdirektor des
Bischöflichen Generalvikariats a.D., Osnabrück
(bis 20. Juli 2020)

Hermann J. Schon
Finanzdirektor des Erzbistums Köln a.D.
(bis 20. Juli 2020)

Marion Sett
Geschäftsführerin der
Aachener Siedlungs- und Wohnungs-
gesellschaft mbH, Köln
(ab 20. Juli 2020)

Gordon Sobbeck
Finanzdirektor des Erzbistums Köln

Dr. Josef Sonnleitner
Finanzdirektor im Bistum Passau

Dr. Rüdiger von Stengel
Gründer und Gesellschafter der Art-Invest
Real Estate Management GmbH & Co. KG
(ab 20. Juli 2020)

ANLAGEAUSSCHUSS

Stefan Große
Oberkirchenrat
Leiter des Dezernates Finanzen des Landes-
kirchenamts der Evangelischen Kirche in
Mitteldeutschland, Erfurt
Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Stephan Fritz
Geschäftsführer der Bischof-Arbeo-, St.
Antonius- und St. Korbinian-Stiftung der
Erzdiözese München und Freising

Dr. Martin Günnewig
Stabsabteilungsleiter Planung, Controlling,
Steuern
Erzbischöfliches Generalvikariat Köln
(ab 9. Dezember 2020)

Prof. Dr. Susanne Hilger
Geschäftsführender Vorstand
RheinEnergie Stiftung Kultur, Familie,
Jugend/Beruf, Wissenschaft, Köln

Thomas Hoyer
Vorstandsvorsitzender der CaritasStiftung
im Erzbistum Köln
(ab 9. Dezember 2020)

Dietmar Krauß
Ltd. Direktor i.K.
Leiter der Hauptabteilung Finanzen und
Vermögen des Bischöflichen Ordinariates der
Diözese Rottenburg-Stuttgart

Volker Malcharek
Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft
e.V, Essen

Michaela Pichlbauer
Vorständin der Günther Rid Stiftung
für den bayerischen Einzelhandel, München

Markus Reif
Finanzdirektor
des Erzbistums München und Freising

Alois Sattler
Finanzdirektor der Diözese Regensburg KdöR
(bis 9. Dezember 2020)

Hermann J. Schon
Finanzdirektor des Erzbistums Köln a.D.
Vorsitzender
(bis 9. Dezember 2020)

EXTERNE BEWERTER

ANKAUFSBEWERTER

Heiko Glatz

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Frankfurt am Main

Klaus Thelen

Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
REV recognised european valuer
CIS HypZert (F) nach DIN EN ISO/IEC 17024, Gladbeck

BEWERTER FÜR REGELBEWERTUNGEN

Andreas Knapp

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Bonn
(bis 31. Dezember 2020)

Frank R. Borchardt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Pulheim
(ab 1. Januar 2021)

Ralf Kröll

Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Troisdorf

Markus Obermeier

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, München

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Georg Heinze
Dr. Frank Wenzel

ABSCHLUSSPRÜFER

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf

VERWAHRSTELLE

Aareal Bank AG,
Wiesbaden
(bis 31. August 2020)

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2020:
3.395.346 TEUR

DZ BANK AG
Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank
Platz der Republik, Frankfurt am Main
(ab 1. September 2020)

Haftendes Eigenkapital
zum 31. Dezember 2020:
19.610.817 TEUR

STANDORTE DER IMMOBILIEN

ZUM 31. MÄRZ 2021



1 Saarbrücken, Bahnhofstraße 72



2 Leipzig, Hainstraße 5-7



3 Flensburg, Holm 70



4 Berlin, Neue Schönhauser Straße 10 /
Rosenthaler Straße 46, 47



5 Krefeld, Rheinstraße 121



6 Augsburg, Moritzplatz 7



7 Darmstadt, Ernst-Ludwig-Straße 11



8 Amsterdam (Niederlande), Kalverstraat 171



9 Oldenburg, Achternstraße 52



19 Erfurt, Fischmarkt 18-19



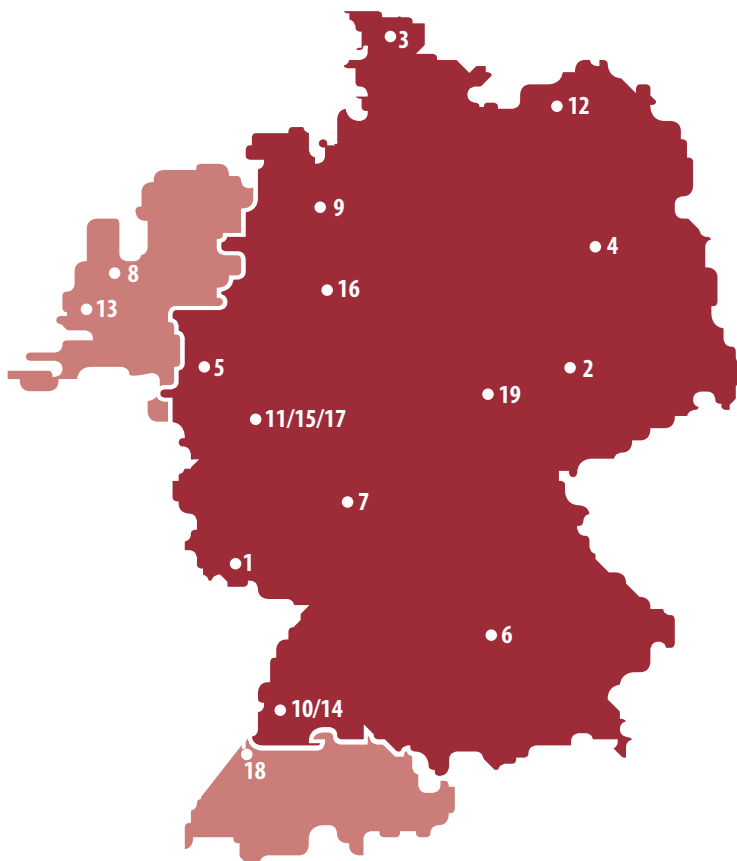
18 Basel (Schweiz), Freie Straße 8



17 Köln, Schildergasse 14-16



16 Bielefeld, Stresemannstraße 3



15 Köln, Schildergasse 55a



14 Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 187



10 Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 194



11 Köln, Apostelstraße 15-17



12 Rostock, Kröpelinstraße 57



13 Den Haag (Niederlande), Wagenstraat 9



Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Oppenheimstraße 9
50668 Köln

Telefon (0221) 77204 - 0
Telefax (0221) 77204 - 40
E-Mail: info@aachener-grund.de
Internet: www.aachener-grund.de

CO₂-Logo!