

Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds
Jahresbericht zum 31. März 2023

2023





Karlsruhe, Kaiserstraße 195, 197:
Neuerwerb, Übergang von Nutzen und Lasten am 1. Oktober 2022

Kennzahlen im Überblick

| | | | | |
|--|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Wertpapierkennnummer (WKN): | A1H9HS | | | |
| ISIN: | DE000A1H9HS4 | | | |
| Auflegung am: | 21. April 2011 | | | |
| Stichtag | 31.03.2020 | 31.03.2021 | 31.03.2022 | 31.03.2023 |
| in Mio. EUR | | | | |
| Fondsvolumen (Fondsvermögen + Verbindlichkeiten aus Krediten) | 283,9 | 271,7 | 262,2 | 265,0 |
| Direkt gehaltene Immobilien (Summe der Verkehrswerte) | 235,2 | 236,6 | 223,5 | 226,0 |
| Liquiditätsanlagen | 42,3 | 28,3 | 34,6 | 33,9 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 10,5 | 11,0 | 8,9 | 8,5 |
| Verbindlichkeiten aus Krediten | -51,6 | -49,4 | -49,8 | -58,5 |
| Übrige Verbindlichkeiten und Rückstellungen | -4,1 | -4,2 | -4,8 | -3,4 |
| Fondsvermögen (netto) | 232,3 | 222,3 | 212,4 | 206,5 |
| Nettomittelzufluss/Nettomittelveränderung | 1,7 | 0,4 | -3,4 | -11,1 |
| in % | | | | |
| Immobilienquote (Bezugsbasis Fondsvermögen (netto)) | 101,2 | 106,4 | 105,2 | 109,4 |
| Fremdkapitalquote (Bezugsbasis Immobilienvermögen) | 21,9 | 20,9 | 22,3 | 25,9 |
| Vermietungsquote (Bezugsbasis Jahresbruttosollmiete) | 99,6 | 99,2 | 96,6 | 94,4 |
| Anzahl | | | | |
| Fondsobjekte | 17 | 19 | 18 | 19 |
| Im Ausland liegende Immobilien | 2 | 3 | 3 | 4 |
| Im Inland liegende Immobilien | 15 | 16 | 15 | 15 |
| Ankäufe/Übergang von Nutzen und Lasten | — | 2 | — | 2 |
| Verkäufe/Übergang von Nutzen und Lasten | 1 | — | 1 | 1 |
| Im Erwerb befindliche Immobilien | | | | — |
| Im Verkauf befindliche Immobilien | | | | — |
| in EUR | | | | |
| Rücknahmepreis/Anteilwert | 112,40 | 107,36 | 104,21 | 106,87 |
| Ausgabepreis | 115,21 | 110,04 | 106,82 | 109,54 |
| Ausschüttung je Anteil ¹⁾ | 1,30 | 0,78 | 0,89 | 2,00 |
| Ausschüttungszeitpunkt (Ex-Tag) ²⁾ | 04.05.2020 | 03.05.2021 | 02.05.2022 | 02.05.2023 |
| Umlaufende Anteile (Stück) | 2.067.084 | 2.071.029 | 2.038.054 | 1.932.143 |
| in % | | | | |
| Gesamtkostenquote/Total Expense Ratio (TER) ³⁾ | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,6 |
| BVI-Rendite seit Auflegung in % ⁴⁾ | 38,4 | 33,7 | 30,7 | 35,2 |
| BVI-Rendite p.a. seit Auflegung in % ⁴⁾ | 3,7 | 3,0 | 2,5 | 2,6 |
| BVI-Rendite p.a. im Berichtszeitraum ⁴⁾ | 2,9 | -3,4 | -2,2 | 3,4 |

1) Ausschüttung auf das abgelaufene Geschäftsjahr

2) Die Valutierung der Ausschüttung und damit die Belastung des Fondskontos erfolgten zwei Bankarbeitstage nach dem Ex-Tag.

3) Bezugsbasis durchschnittliches Fondsvermögens des jeweiligen Geschäftsjahres

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

Hinweis

Beträge und Prozentangaben innerhalb des Jahresberichtes werden grundsätzlich kaufmännisch gerundet. Daraus ergeben sich möglicherweise Rundungsdifferenzen bei der Addition / Subtraktion dieser Werte.

Inhalt

| | |
|---|----|
| Kennzahlen im Überblick | 3 |
| Tätigkeitsbericht | 5 |
| Immobilientransaktionen | 10 |
| Vermietungssituation und Instandhaltungen | 14 |
| Wertentwicklung einer Einmalanlage seit Fondsauflegung | 17 |
| Vergleichende Übersicht: Entwicklung der Renditen | 18 |
| Renditen nach Ländern | 19 |
| Kapitalinformationen | 20 |
| Übersicht Bewertung | 21 |
| Vermietungsinformationen | 22 |
| Entwicklung des Fondsvermögens | 24 |
| Kredite und Währungspositionen | 25 |
| Vermögensübersicht | 26 |
| Verzeichnis der Käufe und Verkäufe | 29 |
| Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis | 30 |
| Vermögensaufstellung Teil II: Anschaffungsnebenkosten | 35 |
| Vermögensaufstellung Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen | 36 |
| Ertrags- und Aufwandsrechnung | 37 |
| Verwendungsrechnung | 40 |
| Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV | 41 |
| Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers | 46 |
| Gremien, Abschlussprüfer, Verwahrstelle | 48 |
| Standorte der Immobilien | 50 |

Hinweis

Dieser Jahresbericht ist dem Erwerber von Anteilen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds zusammen mit dem Verkaufsprospekt bis zum Erscheinen des Jahresberichts 2023/2024 auszuhändigen. Nach Erscheinen des Halbjahresberichts ist dieser ebenfalls beizufügen.

Tätigkeitsbericht

Wir erstatten den vorliegenden Jahresbericht nach den Vorschriften des am 22. Juli 2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzes (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds), zuletzt geändert am 1. März 2023 durch das Gesetz zur Umsetzung der Umwandlungsrichtlinie und zur Änderung weiterer Gesetze.

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, langfristig eine Wertentwicklung 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.

Taxonomie-VO

Entsprechend Artikel 7 der Taxonomie-VO weisen wir darauf hin, dass die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen.

Principal Adverse Impacts (PAIs)

Die Gesellschaft berücksichtigt zum aktuellen Zeitpunkt auf Ebene des Finanzprodukts nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „Principal Adverse Impacts“).

Fonds- und Immobilienvermögen

Das Fondsvermögen betrug am Ende des zwölften Geschäftsjahres zum 31. März 2023 206,5 Mio. EUR (Vorjahr: 212,4 Mio. EUR). Damit ist es gegenüber dem Vorjahr um 5,9 Mio. EUR gesunken.

Zum Ende des Geschäftsjahres waren 226,0 Mio. EUR (Vorjahr: 223,5 Mio. EUR) der Vermögensgegenstände in 19 Immobilien (Vorjahr: 18) angelegt. Die Objekte befinden sich, unverändert zum Vorjahr, an 12 Standorten in Deutschland und drei Standorten im Ausland (Niederlande und Schweiz).

Zuwachs und Anlageergebnis

Der Wertzuwachs im Geschäftsjahr betrug 3,55 EUR je Anteil (Wert 31. März 2023: 106,87 EUR ./ Wert 31. März 2022: 104,21 EUR + Ausschüttung am 2. Mai 2022: 0,89 EUR je Anteil). Dies entsprach einem Anlageergebnis von 3,4 % p.a. (unter Berücksichtigung einer Wiederanlage nach BVI-Methode).

In der Übersicht auf Seite 18 erhalten Sie einen detaillierten Einblick in die Ertragslage des Fonds. Es wird dargestellt, welche Renditen in den Vermögensteilen Immobilien und Liquiditätsanlagen im Einzelnen erzielt wurden.

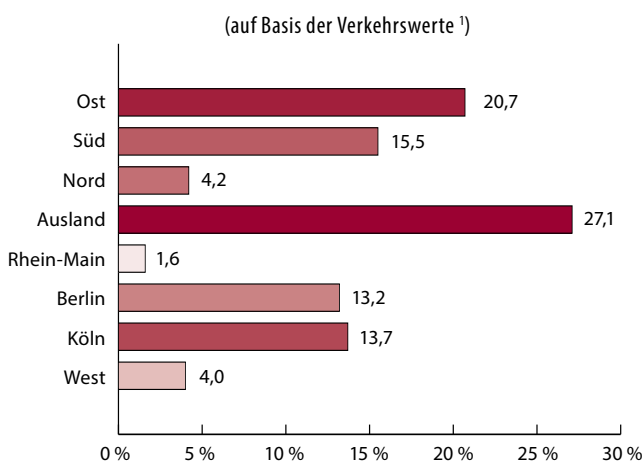
Nettomittelaufkommen

Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurden Fondsanteile im Wert von 0,3 Mio. EUR ausgegeben (Vorjahr: +0,4 Mio. EUR). Im gleichen Zeitraum wurden Anteile im Wert von -11,4 Mio. EUR (Vorjahr: -3,8 Mio. EUR) an den Fonds zurückgegeben. Folglich betrug das Nettomittelaufkommen im Berichtsjahr -11,1 Mio. EUR (Vorjahr: -3,4 Mio. EUR).

Anteilwert und Anteilumlauf

Der Wert des einzelnen Fondsanteils lag zum Berichtsstichtag bei 106,87 EUR. Den Anteilwert errechnete die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Abstimmung mit der Verwahrstelle des Immobilien-

Geographische Verteilung der Fondsimmobilien



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

fonds, der DZ BANK AG in Frankfurt am Main. Die Anzahl der umlaufenden Anteile verringerte sich im Berichtszeitraum um 105.911 Stück auf 1.932.143 Anteile.

Ausschüttung und Wiederanlagerabbat

Am 2. Mai 2023 (Ex-Tag) wurde eine Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023 in Höhe von 2,00 EUR je Anteil (Vorjahr: 0,89 EUR) vorgenommen. Die Valutierung der Ausschüttung und damit die Belastung des Fondskontos erfolgten zwei Bankarbeitstage nach dem Ex-Tag, also am 4. Mai 2023. Die Ausschüttung belief sich auf insgesamt 3,9 Mio. EUR.

Auf Basis des Anteilwertes zu Beginn des Geschäftsjahres 2022/2023 ergab sich somit eine Ausschüttungsrendite in Höhe von 1,9 % (Vorjahr: 0,8 %).

Die Verwahrstelle stellt die Ausschüttungsbeträge den depotführenden Stellen der Anleger, 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 2023 vorgenommen wird. Dieser Verzicht auf den Ausgabeaufschlag führt zu einem Wiederanlagerabbat von 2,5 %.

Die Ausschüttung des Vorjahres wurde zu 17,2 % zum Erwerb weiterer Anteile genutzt.

Risikoprofil

Die Aachener Grundvermögen verfügt über ein Risikomanagementsystem, welches den investmentrechtlichen 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 Portfoliostresstest 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 Immobilienerträge können aus vielerlei Gründen schwanken, z.B. aufgrund geänderter wirtschaftlicher, politischer oder (steuer-)rechtlicher Rahmenbedingungen, Veränderungen an den Kapitalmärkten, die beispielsweise zu geänderten Konditionen bei der Fremdfinanzierung oder bei Anlagealternativen führen können, Änderungen in der 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 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

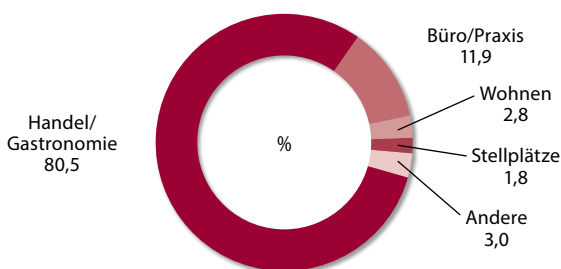
Immobilien können – anders als die meisten börsengehandelten Wertpapiere – nicht in allen Marktphasen jederzeit kurzfristig veräußert werden. Daher können umfangreiche Rückgabeverlangen von Fondsanteilen die Liquidität des Fonds beeinträchtigen und zu einer Aussetzung der Rücknahme der Anteile führen.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

Adressenausfallrisiko

Zahlungsausfälle von Mietern und sonstigen Geschäftspartnern beispielsweise aufgrund von Bonitätsverschlechterungen, Insol-

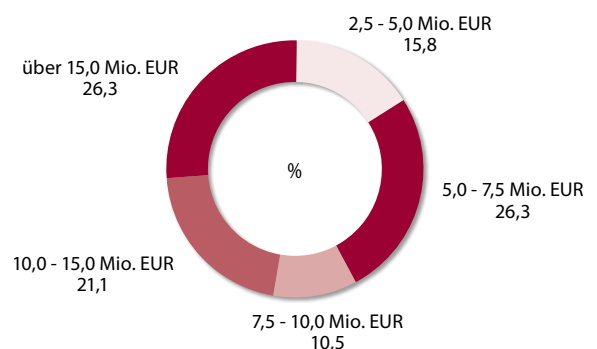
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(auf Basis der Jahresnettosollmiete)

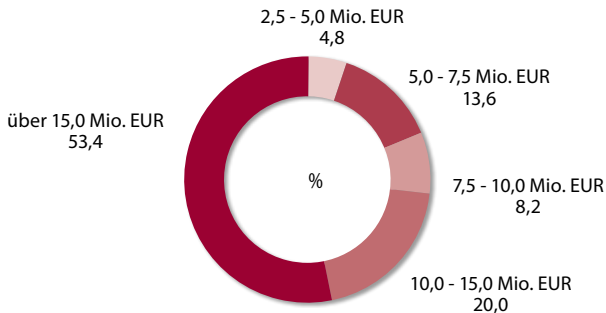


Größenklassen der Fondsimmobilien

(auf Basis der Anzahl)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(auf Basis der Verkehrswerte ¹⁾)

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

venzen, gesetzlichen und behördlichen Maßnahmen oder konjunkturellen Marktveränderungen können zu erheblichen Reduzierungen von Erträgen und Verlusten führen.

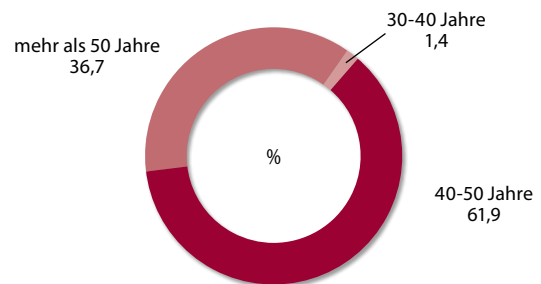
Mit seinem Anlageschwerpunkt auf innerstädtische Einzelhandelsimmobilien in Deutschland unterliegen die Mieter und die Mieten des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds einem spezifischen Branchenrisiko. Dieses Risiko war durch die angeordneten Lockdowns 2020 und 2021 sowie weitere Maßnahmen zur Eindämmung der Ausbreitung des Corona-Virus sehr deutlich gestiegen, da das klassische innerstädtische Leben mit Einzelhandel, Gastronomie und Freizeitangeboten einer der am stärksten betroffenen Bereiche war.

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. Im Fall einer Risikoverwirklichung kann ein vollständiger Ausfall der Forderung eintreten. Diesem Risiko wird durch die regelmäßige Bonitätsüberwachung der Kontrahenten sowie einer Diversifikation der Mittel bei verschiedenen Kreditinstituten begegnet.

Zinsänderungsrisiko

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Fondsimmobilien

(auf Basis der Verkehrswerte ¹⁾)

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.

Negativzinsrisiko

Liquide Mittel des Sondervermögens wurden im Berichtszeitraum bei der Verwahrstelle und anderen Banken für Rechnung des Fonds als Tages- und/oder Termingelder bis max. 12 Monate Laufzeit angelegt. Die Verzinsung der liquiden Mittel ist stark abhängig von der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB). Aufgrund der langjährigen Niedrigzinspolitik der EZB unterlagen Tages- und/oder Termingelder bis Juli 2022 einer negativen Verzinsung, die auch den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds belastet hat. In Folge der inzwischen erfolgten Anpassungen des EZB-Leitzins auf mittlerweile 3,75 % können liquide Mittel unter Berücksichtigung bestehender Mindestliquiditätsgrenzen auch wieder zu positiven Zinssätzen angelegt werden.

Inflations- und Deflationsrisiko

Inflation und Deflation beinhalten ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Dies gilt auch für die im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände. Die Inflationsrate kann trotz der bei fast allen Gewerbemietverträgen vereinbarten Klauseln, die – unterschiedlich ausgestaltet – eine Anpassung der Miete an den Verbraucherindex ermöglichen, über dem Wertzuwachs des Sondervermögens liegen. Deflation kann dazu führen, dass Mieten und damit auch die Verkehrswerte der Fondsimmobilien deutlich sinken.

Währungsrisiko

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

Schlüsselpersonenrisiko

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.

Nachhaltigkeitsrisiko

In Zeiten von Klimawandel, Umweltverschmutzung und Ressourcenverbrauch bekommt die Forderung nach einem Umdenken von Gesellschaft und Wirtschaft ein immer stärkeres politisches Gewicht. Der Gedanke der Nachhaltigkeit wird zunehmend Leitbild für politisches, wirtschaftliches und ökologisches Handeln. Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Politik, Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation haben können. Nachhaltigkeitsrisiken sind dabei keine eigene Risikoart, sondern wirken als Treiber für andere Risikoarten. Sie können sich negativ auf die Ertrags- und Vermietungssituation, die Kostenstrukturen, die Rentabilität, die Immobilienwerte, die Liquidität oder die Reputation eines Portfolios auswirken. Die politischen Maßnahmen der Umstellung auf



Köln, Apostelstraße 15-17/Große Brinkgasse 2:
Bestandsimmobilie seit 2015

eine kohlenstoffarme Wirtschaft können zu einer Verteuerung von fossilen Energieträgern, steigenden steuerlichen Belastungen und hohen Investitionskosten für die energetische Sanierung von Gebäuden und Anlagen führen.

Aktuelle Auswirkungen des Ukraine-Krieges, der Energie-Krise und der EZB-Zinswende

Seit der russischen Annexion der Krim im August 2014 schwelt ein militärischer Konflikt zwischen Russland und der Ukraine, der am 24. Februar 2022 in einen Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine eskaliert ist und weiterhin anhält. Dieser Angriffskrieg verursacht unbeschreibliches menschliches Leid, zerstört, was die Menschen in der Ukraine in Jahrzehnten erschaffen haben und wirkt auch auf Deutschland.

Der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds ist unmittelbar von diesem Krieg nicht betroffen. Der Fonds ist nicht in Russland, der Ukraine oder in angrenzenden osteuropäischen Ländern investiert; zudem bestehen keine direkten Geschäftsbeziehungen in diese Länder. Seit Beginn des Krieges reagieren die Europäische Union und Teile der übrigen Welt mit zahlreichen Sanktionen gegen Russland mit dem Ziel, Russland wirtschaftlich zu treffen. Im Zuge der wirtschaftlichen Sanktionen haben sich auch viele international agierende Unternehmen aus Russland zurückgezogen und ihre Geschäftstätigkeit in diesem Land eingestellt. Darunter sind Unternehmen des filialisierten Einzelhandels, die Mieter in verschiedenen Immobilien der von der Aachener Grundvermögen verwalteten Sondervermögen sind. Der Rückzug dieser Unternehmen aus Russland hat bislang keine Auswirkungen auf die Geschäftsbeziehungen zwischen diesen Mietern und der Aachener Grundvermögen.

Die mittelbaren Folgen des Krieges sind jedoch spürbar. Steigende Energiekosten und eine auch dadurch bedingte hohe Inflationsrate führen zu steigenden Bewirtschaftungs- und Mietnebenkosten. Nahezu alle Gewerbemietverträge des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds sind indexiert. Die sich dadurch bietende Möglichkeit zu Mieterhöhungen trifft auf ein gesamtwirtschaftlich angespanntes Umfeld, bei dem die Mieter zugleich durch signifikant erhöhte Heiz- und sonstige Energiekosten belastet sind. Gleichwohl wurden insbesondere im Einzelhandelsbereich bislang mögliche indexbedingte Mietanpassungen - bis auf wenige begründete Ausnahmefälle - geltend gemacht.

Als Maßnahme gegen die hohe Inflationsrate in Europa hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre langjährige Niedrigzinspolitik mit einem Leitzins von 0,0 % aufgegeben und seit Juli 2022 in mehreren Schritten den Leitzins auf aktuell 3,75 % angehoben.

Dies hat zur Folge, dass auch die Zinsen auf Bankguthaben zwischenzeitlich wieder positiv sind, aber auch die Zinssätze bei Auf-

nahme von Fremdkapital am Finanzierungsmarkt spürbar angestiegen sind.

Von den acht Darlehensverträgen, die für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds in der Vergangenheit – teilweise in Fremdwährung zur Währungssicherung in Schweizer Franken – eingegangen wurden, sind fünf Darlehen jeweils kurzfristig zu prolongieren, für die übrigen liegt das Ende der jeweiligen aktuellen Zinsfestschreibung frühestens im Jahr 2026. Die Zinswende auf der Finanzierungsseite hatte im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Prolongationen bereits Auswirkungen die Darlehen des Fonds.

Ausblick

Die in Folge des Angriffskrieges von Russland auf die Ukraine stark gestiegenen Inflationsraten werden nach den aktuell vorliegenden Prognosen auch in den nächsten Monaten anhalten, auch wenn eine erste Entspannung bei den zuletzt sehr stark gestiegenen Energiepreisen verzeichnet werden konnte. Weitere Lohn- und Gehaltssteigerungen als Folge der gestiegenen Lebenshaltungskosten sind zu erwarten. Die Spielräume der EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation werden mit Blick auf die Schuldenfähigkeit bedeutender Mitglieder der Eurozone sowie des gestiegenen Risikos einer Finanzkrise infolge der gesunkenen Anleihe- und Aktienkurse deutlich eingeschränkt sein. Im Bereich von Fremdfinanzierungen muss in Folge deutlich gesteigener Zinsen mit höheren Zinsbelastungen im Falle von anstehenden Refinanzierungen gerechnet werden.

Das ifo-Institut kommt in seiner Frühjahrsprognose 2023 zu dem Ergebnis, dass die hohen Inflationsraten derzeit die Konsum- und Baukonjunktur in Folge einer sinkenden Kaufkraft und stark gestiegene Finanzierungskosten besonders belasten. Gleichzeitig erholt sich aber die Industriekonjunktur aufgrund nachlassender Lieferengpässe bei Vorprodukten und den Rückgängen bei den Energiepreisen. Die ifo-Frühjahrsprognose geht davon aus, dass das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres stagniert (-0,1 %) und im Jahr 2024 um 1,7 % zulegt. Des Weiteren wird eine Inflationsrate im Jahr 2023 mit durchschnittlich 6,2 % erwartet. Für 2024 erwartet man einen Rückgang der Inflationsrate auf 2,2 %.

Im Bereich der Assetklasse Immobilien stehen Einzelhandelsimmobilien, anders als während der Corona-Pandemie, als diese Gegenstand behördlich angeordneter Schließungen waren, aktuell nicht in einem besonderen Fokus. Trotz allem sind die zuvor beschriebenen Entwicklungen und die ggf. daraus resultierenden Implikationen auf das Immobilien-Portfolio des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds weiter sehr aufmerksam zu beobachten. 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

Für das Sondervermögen wurden im Geschäftsjahr 2020/2023 zwei Immobilien in Amsterdam (Niederlande) und Karlsruhe erworben. Eine Immobilie in Augsburg wurde im Berichtsjahr veräußert.

Neuerwerbe

Weitere Angaben zu den nachstehend aufgeführten Objekten sowie den Bestandsimmobilien finden Sie im Immobilienverzeichnis auf den Seiten 30 und 31.

Amsterdam (Niederlande), P. C. Hoofstraat 126

Der Kaufvertrag für das viergeschossige Wohn- und Geschäftshaus in Amsterdam, P.C. Hoofstraat 126, wurde am 12. Dezember 2022 beurkundet. Die Immobilie wurde am 29. Dezember 2022 in das Fondsvermögen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds übernommen.

Die 1A-Einzelhandelslage in Amsterdam verläuft über die P.C. Hoofstraat und die Kalverstraat. Während sich in der Kalverstraat eher ein konsumiges Angebot findet, ist die P.C. Hoofstraat geprägt von kleinflächigen Ladenlokalen mit einem hochwertigen Mieterbesatz. Sie ist die Niveau- und Luxuslage von Amsterdam und eine der teuersten Einkaufsstraßen der Niederlande.

Archäologische Funde weisen darauf hin, dass bereits zur Römerzeit Menschen im Stadtgebiet der heutigen niederländischen Hauptstadt mit rund 800.000 Einwohnerinnen und Einwohnern lebten. Um 1250 entstand eine von Bauern und Fischern bewohnte Siedlung. Weil die gesamte Provinz Holland zu dieser Zeit von Sumpfland und Moor bedeckt war und die Gegend von vielen Flüssen, unter anderem der Amstel, durchkreuzt wurde, wurden die Häuser auf Pfählen erbaut. Erstmals urkundlich erwähnt wurde die, inzwischen durch den Handel mit Bier und Fisch gewachsene und um einen Hafen ergänzte Siedlung im Jahr 1275 als Amstelledamme – zu Deutsch „Damm an der Amstel“. Wo sich einst der namensgebende Damm befand, liegt heute der zentrale Amsterdamer Platz „Dam“.

Als der Stadt um 1300 das Stadtrecht verliehen wurde, war bereits eine Festung errichtet worden. Durch das 1323 verliehene Zollrecht für Hamburger Bier blühte der Handel weiter auf. 1345 wurde Amsterdam zu einer wichtigen Pilgerstadt, wodurch die Bevölkerung kräftig wuchs. Grund war das „Mirakel von Amsterdam“, auch Hostienwunder genannt. Die jährliche Stille Omgang-Prozession erinnert noch heute an das eucharistische Wunder, das damals in einem Haus zwischen der Kalverstraat und dem Rokin stattgefunden haben soll. An dieser Stelle wurde eine Kapelle, die Heilige Stede, errichtet. Sie fiel dem Stadtbrand 1452 zum Opfer, neuerrichtet

und schließlich 1908 – damals als reformierte „Nieuwe Zijdskapelle“ abgebrochen. Dem Amsterdamer Mirakel wird heute in der katholischen Kirche im Begijnenhof im Zentrum gedacht.

Im Jahr 1369 trat Amsterdam der Hanse bei – einer zwischen dem 12. und 17. Jahrhundert bestehende Schutzgemeinschaft von Kaufleuten verschiedener deutscher Hafenorte mit dem Ziel, die Sicherheit der Überfahrt zu gewährleisten und die gemeinsamen wirtschaftlichen Interessen, insbesondere im Ausland, zu vertreten.

Ende des 16. Jahrhunderts begann das Wirtschaftswunder in den Niederlanden. Fast 100 Jahre dauerte das „Goldene Zeitalter“, in dem die Niederlande mit nicht einmal zwei Millionen Einwohnern einer damals unbedeutenden landwirtschaftlichen Produktion und ohne eigene Rohstoffe zur führenden Weltmacht des 17. Jahrhunderts wurden. Amsterdam war das Zentrum des Handels und der Seefahrt und als damals drittgrößte Stadt Europas mit dem größten Hafen der Welt auch das weltweite Finanzzentrum. An den Kanälen (Grachten) wurden hohe Häuser errichtet, die auf Anordnung der Stadtbehörden absichtlich höher gebaut wurden als in anderen Städten, um das Ansehen der eigenen Stadt zu erhöhen. Der heute für Amsterdam berühmte Grachtengürtel war nun entstanden.

Im Ersten Weltkrieg gelang es den Niederlanden noch, die Neutralität zu wahren. Im zweiten Weltkrieg wurde das Königreich im Jahr 1940 von Deutschland überfallen und besetzt. Erst am 5. Mai 1945 wurde Amsterdam befreit und damit später als Frankfurt, Köln, Hamburg und München.

Die kulturelle Revolution in den 1960er und 1970er Jahren machte Amsterdam zum sogenannten „Magischen Zentrum“ von Europa. In den 1980er Jahren zogen viele ältere Amsterdamer aufs Land, Menschen aus ehemaligen niederländischen Kolonien sowie angeworbene Gastarbeiter kamen in die Stadt. Die Bevölkerung wurde jünger und bunter, ehemalige Arbeiterviertel wurden zu angesagten Wohngegenden. Heute ist Amsterdam eine multikulturelle und offene Metropole und das kulturelle Herz der Niederlande.

Die heutige Luxuseinkaufsmeile P.C. Hoofstraat war ursprünglich eine ganz gewöhnliche Amsterdamer Straße. Doch nach dem Bau des Museumplein, dem Museumsquartier, Ende des 19. Jahrhunderts gewann die Straße rasch an Bedeutung. Um ihrem stetig wachsenden schicken und kosmopolitischen Flair gerecht zu werden, wurde sie 1876 nach dem niederländischen Historiker, Dichter und Dramatiker Pieter Corneliszoon Hooft in P.C. Hoofstraat umbenannt. Gleichzeitig ist sie durch die Nähe zum Vondelpark eine sehr beliebte und hochpreisige Wohnlage der niederländischen Hauptstadt.



Amsterdam (Niederlande), P. C. Hoofdstraat 126:
Neuerwerb, Übergang von Nutzen und Lasten am 29. Dezember 2022

Die Immobilie P.C. Hoofstraat 126 stammt mit Baujahr 1877 aus der Zeit des Wiederaufschwungs nach der französischen Besetzung. In den Jahren 2014/2015 wurde das in Amsterdamer Manier schmale Haus mit einer Nutzfläche von 363 m² umfassend saniert.

Mieter der rund 184 m² großen Ladeneinheit im Erdgeschoss und ersten Untergeschoss sowie der Nebenfläche im ersten Obergeschoss ist CLS Retail mit der Modemarke Claudia Sträter, die als eine der führenden niederländischen Damenmodemarken auch mit Filialen in Belgien und Luxemburg vertreten ist. Der Mietvertrag hat derzeit eine feste Laufzeit bis Ende Februar 2030. Im zweiten und dritten Obergeschoss befinden sich zwei moderne Wohnungen.

Karlsruhe, Kaiserstraße 195, 197

Mit der Kaiserstraße 195, 197, ist der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds nun auch in Karlsruhe in Einzelhandelsbestlage vertreten. Am 28. Juli 2022 wurde der Kaufvertrag für das sechsgeschossige Geschäftshaus mit dem Ankermieter Globetrotter notariell beurkundet. Am 1. Oktober 2022 ist die Immobilie in das Fondsvermögen übergegangen.

Die am Reißbrett geplante barocke Stadt mit ihren strahlenförmig um das Schloss angelegten Straßen („Fächerstadt“) ist durch ihre über 300-jährigen Geschichte eine sehr junge Stadt. Die drittgrößte Stadt in Baden-Württemberg ist ein wichtiger Verwaltungs-, Technologie- und Forschungsstandort, so auch Sitz von Bundesgerichtshof und Bundesverfassungsgericht sowie des Karlsruher Instituts für Technologie (KIT) als bundesweit einzigartiger Zusammenschluss von Universität und Forschungszentrum. Als Einkaufsstadt hat Karlsruhe in der Region eine Metropolstellung, die nächstgelegenen größeren Städte Stuttgart und Mannheim sind jeweils rund 70 Kilometer entfernt.

Die Haupteinkaufsstraße ist die Kaiserstraße, deren gute Mischung aus unterschiedlichen Frequenzbringern durch die anschließenden Querstraßen und die beiden Shopping-Center „Post-Galerie“ und „Ettlinger Tor“ erweitert wird. Die erworbene Immobilie in der Kaiserstraße 195, 197, liegt im Abschnitt zwischen Waldstraße und Herrenstraße – der Bestlage aus Sicht des stationären Einzelhandels.

Karlsruhe wurde im Jahr 1715 durch Karl Wilhelm, Markgraf von Baden-Durlach, als eine der letzten großen europäischen Planstädte im Hardtwald gegründet. Der Legende nach soll Karl Wilhelm bei einem Jagdausflug im Hardtwald eingeschlafen sein und von einem prächtigen Schloss geträumt haben, das wie eine Sonne im Zentrum seiner neuen Residenz lag, von der die Straßen wie Sonnenstrahlen abgingen. Die Anlage mit dem Schloss sonnengleich im Zentrum wird als städtebauliche Verkörperung des Absolutismus gesehen. Durch die Strahlen ähnelt sie zugleich ei-

nem Jagdstern und erschloss den Hardtwald auch als Jagdrevier. Die 32 Straßen und Alleen entsprechen außerdem der Einteilung der Kompassrose.

In der frühen Phase der Planstadt Karlsruhe bildete die heutige Kaiserstraße den südlichen Abschluss des fächerförmigen Grundrisses. Als Lange Straße war sie bereits vor der Karlsruher Stadtgründung als Landstraße durch den Hardtwald eine Verbindungsstraße zwischen den Städten Durlach und Mühlburg, die heute Karlsruher Stadtteile sind. Nach Stadtgründung war die Lange Straße zunächst die Verbindungsstraße vom Mühlburger Tor zum Durlacher Tor. Ab 1719 entstanden Gebäude entlang der Straße, die wegen ihrer verkehrsgünstigen Lage von Anfang an eine beliebte Adresse für Gewerbetreibende war. Somit war hier auch der Marktplatz angesiedelt.

Ihren heutigen Namen Kaiserstraße erhielt sie anlässlich der Goldenen Hochzeit von Kaiser Wilhelm I. und Kaiserin Augusta am 21. Mai 1879. Zwischen 1972 und 1984 wurde sie schrittweise zur Fußgängerzone umgewandelt. Straßenbahnen fuhren jedoch weiterhin auf der Kaiserstraße, bis im Jahr 2009, nach 144 Jahren oberirdischem Bahnverkehr in der Kaiserstraße, damit begonnen wurde, einen unterirdischen Stadtbahntunnel zu bauen. Dieser wurde nach zwölfjähriger Bauzeit im Dezember 2021 eröffnet, womit sich die Kaiserstraße heute vollkommen verkehrsfrei für ihren Flaniercharakter auszeichnet.

Die Immobilie Kaiserstraße 195, 197, in Karlsruhe wurde im Jahr 1955 in Massivbauweise erbaut und 2001/2002 kernsaniert. Das Haus verfügt über Verkaufs- und Nebenflächen von insgesamt rund 1.236 m², die sich auf drei Geschosse aufteilen. Globetrotter, deutscher Händler für Outdoor-Artikel, ist Mieter von Verkaufsflächen mit jeweils 525 m² im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Daneben belegt der Mieter 186 m² Nebenfläche im Untergeschoss. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis Ende April 2029 mit Optionsmöglichkeit auf Verlängerung um fünf Jahre. Im vierten und fünften Obergeschoss befindet sich eine Rechtsanwaltskanzlei.

Veräußerung

Im Berichtszeitraum wurde eine Immobilie aus dem Bestand veräußert. Grundsätzlich werden Immobilien nur dann verkauft, wenn ein Objekt nicht mehr in das auf innerstädtische 1a-Einzelhandelslagen ausgerichtete Immobilienportfolio des Sondervermögens passt.

Augsburg, Moritzplatz 7/Bürgermeister-Fischer-Straße 5

Der Verkauf der Immobilie in Augsburg, Moritzplatz 7/Bürgermeister-Fischer-Straße 5, wurde am 28. Juli 2021 notariell beurkundet. Der erzielte Verkaufspreis lag über dem arithmetischen Mittel der



Karlsruhe, Kaiserstraße 195, 197:
Neuerwerb, Übergang von Nutzen und Lasten am 1. Oktober 2022

zuletzt festgestellten Verkehrswerte. Der Übergang von Nutzen und Lasten auf die Erwerberin erfolgte nach Eingang des Kaufpreises zum 1. Juli 2022. Nunmehr ist der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds am Standort Augsburg nicht mehr vertreten.

Vermietungssituation und Instandhaltungen

Der Vermietungsstand lag am Stichtag 31. März 2023 bei 94,4 %.

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

Wesentliche Neuvermietungen, Vertragsverlängerungen und Nachträge zu bestehenden Mietverträgen erfolgten für folgende Immobilien:

Amsterdam (Niederlande), Kalverstraat 171

Nachmieter von Only Stores Holland ist seit dem 19. September 2022 LeeWrangler Netherlands. Das Unternehmen verkauft hier für mindestens die nächsten fünf Jahre Bekleidung, insbesondere Jeans, der Marken Lee und Wrangler. Für die insgesamt 485 m² großen Flächen wurde ein Optionsrecht auf Verlängerung um fünf Jahre vereinbart. Derzeit erfolgt der mieterseitige Umbau der Einzelhandelsflächen, die sich im Erdgeschoss auf einer Größe von 183 m² befinden.

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

Der langjährige Bestandsmieter auf über 63 m² Ladenfläche im Erdgeschoss der Neue Schönhauser Straße, das französische Modelabel ba&sh, hat seinen Mietvertrag um zwei Jahre bis Ende Februar 2029 verlängert. Das 2003 in Paris gegründete Unternehmen ba&sh hat sich auf Premium-Damenmode spezialisiert. Aktuell wird die Marke in über 500 Läden weltweit verkauft.



Flensburg, Holm 70:
Mietvertragsverlängerungen mit Hunkemöller



Köln, Schildergasse 55a:
Neuvermietung an Mister Spex

Mit der MediosApotheke erfolgte eine vorzeitige Verlängerung der Festmietlaufzeit um fünf Jahre bis zum Jahresende 2028. Anschließend hat der Mieter der insgesamt rund 97 m² großen Handelsflächen im Erdgeschoss ein zweimaliges Optionsrecht auf Verlängerung um jeweils weitere fünf Jahre.

**Bielefeld,
Stresemannstraße 3**

Das im Jahr 1875 in Barmbek bei Hamburg gegründete Schuhhandelsunternehmen Ludwig Görtz GmbH war Mieter in der vorgenannten Immobilie des Portfolios des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds-Fonds. Görtz hat seit 2017 die Laden- und Nebenflächen im Erdgeschoss, Untergeschoss und ersten Obergeschoss mit insgesamt rund 3.091 m² genutzt.

Ende Oktober 2022 hat der Mieter die Eröffnung des Insolvenzverfahrens in Eigenverantwortung beantragt. Görtz hat sein insolvenzrechtliches Sonderkündigungsrecht ausgeübt und das Mietverhältnis in Bielefeld zum Ablauf des Monats Februar 2023 gekündigt.

**Flensburg,
Holm 70**

Mit dem niederländischen Lingerie- und Wäscheffialisten Hunkemöller wurde für die rund 117 m² großen Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss eine Vertragsverlängerung bis Ende September 2026 vereinbart. Der Mieter hat im Anschluss ein weiteres Optionsrecht auf Verlängerung um fünf Jahre.

**Freiburg,
Kaiser-Joseph-Straße 187/Eisenstraße**

Der Bestandsmieter Hallhuber hat das Mietverhältnis für die rund 361 m² großen Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss sowie ersten und zweiten Obergeschoss bis Ende Februar 2032 verlängert.

**Köln,
Schildergasse 55a**

Für die gesamte Immobilie mit einer Fläche von insgesamt 730 m² wurde mit dem Optikerfachgeschäft Mister Spex ein Mietvertrag bis Ende September 2027 geschlossen. Es besteht zudem ein zweimaliges Optionsrecht auf Vertragsverlängerung um jeweils weitere fünf Jahre. Der Mietbeginn war am 8. August 2022. Der Mitte Dezember 2022 eröffnete Flagshipstore von Mister Spex wurde im Rahmen des Handelsimmobilienkongresses 2023 von dem Handelsverband Deutschland (HDE) zum Store of the Year in der Kategorie „Out of Line“ gewählt. Das Geschäft mit zwei Etagen auf einer Fläche von 400 m² stellt in exklusivem Ambiente die Inspiration und Beratung der Kundschaft in den Mittelpunkt.

**Rostock,
Kröpeliner Straße 57/
Bei der Jakobikirche/Hinter Lange Straße 32-35**

Mit dem Bestandsmieter Hallhuber der rund 129 m² großen Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss wurde eine Vertragsverlängerung bis Ende Januar 2030 vereinbart.

Die Universität Rostock hat ihr Optionsrecht ausgeübt und das Mietverhältnis vorzeitig um zwei weitere Jahre bis Ende August 2026 verlängert. Die Universität nutzt seit 2018 die Büroflächen im dritten und vierten Obergeschoss mit einer Nutzfläche von über 3.400 m².

Das Mietverhältnis mit dem Fitnessstudiobetreiber Fit/One über die Gesamtflächen im zweiten Obergeschoss von 2.565 m² wurde um weitere fünf Jahre bis Ende August 2029 verlängert.



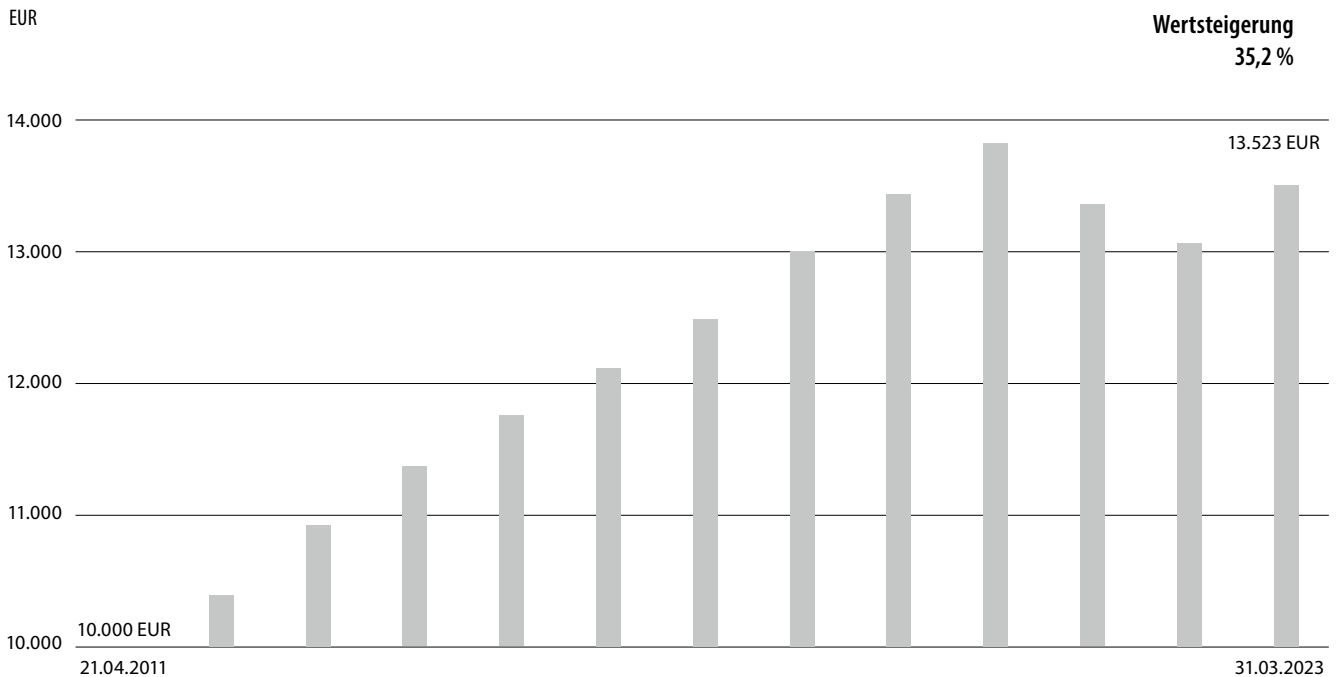
Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 187:
Mietvertragsverlängerung mit Hallhuber



Amsterdam (Niederlande), Kalverstraat 171:
Neuvermietung an LeeWrangler

Wertentwicklung einer Einmalanlage seit Fondsauflegung

bei kostenfreier Wiederanlage der Ausschüttung, ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags



Erläuterung

Die Geschäftsjahre 2020/2021 und 2021/2022 des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds waren in Folge der behördlichen und gesetzlichen Maßnahmen gegen die Ausbreitung der COVID-19-Pandemie massiv beeinträchtigt. Das öffentliche Leben war in dieser Zeit weitreichend eingeschränkt. Die Gesellschaft sowie die Wirtschafts- und Finanzsysteme weltweit

standen vor nie dagewesenen Herausforderungen. Die negativen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Vermögens- und die Ertragslage und damit auf die Wertentwicklung des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds waren in dieser Zeit deutlich spürbar.

Vergleichende Übersicht

Entwicklung der Renditen

| Renditekennzahlen in % | 31.03.2020 | 31.03.2021 | 31.03.2022 | 31.03.2023 |
|---|-------------|-------------|-------------|------------|
| I. Immobilien | | | | |
| Bruttoertrag | 4,9 | 4,7 | 4,9 | 4,5 |
| Bewirtschaftungsaufwand | -0,6 | -1,8 | -1,3 | -1,4 |
| Nettoertrag | 4,3 | 2,9 | 3,6 | 3,1 |
| Wertänderungen | 1,8 | -5,2 | -3,6 | -0,1 |
| Ausländische Ertragsteuern | -0,2 | 0,1 | -0,9 | 0,8 |
| Ausländische latente Steuern | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand | 5,9 | -2,2 | -0,9 | 3,8 |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand | 6,9 | -3,3 | -1,5 | 4,3 |
| Währungsänderung | -0,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Gesamtergebnis | 6,1 | -3,3 | -1,5 | 4,3 |
| II. Liquidität | -0,3 | -0,3 | -0,4 | 0,5 |
| III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten | 5,1 | -2,9 | -1,4 | 3,7 |
| Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) | 2,9 | -3,4 | -2,2 | 3,4 |

Erläuterungen

Die Ermittlung der Renditekennzahlen erfolgt gemäß Branchenstandard.

Immobilien

Von Bruttoertrag bis Ergebnis vor Darlehensaufwand wird als Bezugsbasis das durchschnittliche Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Von Ergebnis nach Darlehensaufwand bis Gesamtergebnis wird als Bezugsbasis das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres herangezogen.

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.

Das realisierte Ergebnis aus dem Verkauf von Immobilien wird nicht in den Renditekennzahlen der Immobilien berücksichtigt. Gleichwohl sind im Ergebnis für den gesamten Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) auch Verkaufseffekte vollständig berücksichtigt.

Liquidität

Als Bezugsbasis wird das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres zugrunde gelegt.

Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten

Bezugsbasis ist das durchschnittliche Fondsvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres.

Renditen

nach Ländern zum 31. März 2023

| Renditekennzahlen in % | Deutschland | Niederlande | Schweiz | Gesamt |
|---|-------------|-------------|-------------|------------|
| I. Immobilien | | | | |
| Bruttoertrag | 4,8 | 3,5 | 3,6 | 4,5 |
| Bewirtschaftungsaufwand | -1,6 | -0,9 | -1,3 | -1,4 |
| Nettoertrag | 3,2 | 2,6 | 2,3 | 3,1 |
| Wertänderungen | -0,4 | 0,5 | 1,9 | -0,1 |
| Ausländische Ertragsteuern | 0,0 | 4,1 | -0,2 | 0,9 |
| Ausländische latente Steuern | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Ergebnis vor Darlehensaufwand | 2,8 | 7,2 | 4,0 | 3,9 |
| Ergebnis nach Darlehensaufwand | 3,0 | 19,0 | 17,8 | 4,3 |
| Währungsänderung | 0,0 | 0,0 | 3,9 | 0,0 |
| Gesamtergebnis | 3,0 | 19,0 | 21,7 | 4,3 |
| II. Liquidität | | | | 0,5 |
| III. Ergebnis gesamter Fonds vor Fondskosten | | | | 3,7 |
| Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode) | | | | 3,4 |

Ergebnis gesamter Fonds nach Fondskosten (BVI-Methode)

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 Wertent-

wicklungen 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.

Kapitalinformationen nach Ländern zum 31. März 2023

(anhand von 13 Monatsendwerten
berechnete Durchschnittszahlen)

Deutschland
TEUR

Niederlande
TEUR

Schweiz
TEUR

Gesamt
TEUR

| | Deutschland TEUR | Niederlande TEUR | Schweiz TEUR | Gesamt TEUR |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| Direkt gehaltene Immobilien | 169.889 | 48.475 | 6.653 | 225.017 |
| Liquidität | | | | 38.207 |
| Kreditvolumen | | | | 52.646 |
| Fondsvermögen (netto) | | | | 209.170 |



Rostock, Kröpeliner Straße 57/Bei der Jakobikirche/Hinter Lange Straße 32-35:
Mietvertragsverlängerungen in der Bestandsimmobilie

Übersicht Bewertung

nach Ländern zum 31. März 2023

| Informationen zu Wertänderungen (stichtagsbezogen in Fondswährung) | Deutschland TEUR | Niederlande TEUR | Schweiz TEUR | Gesamt TEUR |
|---|---------------------|---------------------|-----------------|----------------|
| Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio | 164.725 | 54.875 | 6.370 | 225.970 |
| Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio (Gutachten 1) | 7.856 | 2.121 | 248 | 10.225 |
| Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio (Gutachten 2) | 7.984 | 2.121 | 248 | 10.353 |
| Positive Wertänderungen laut Gutachten | 5.597 | 919 | 175 | 6.691 |
| Negative Wertänderungen laut Gutachten | -5.025 | -375 | 0 | -5.400 |
| Wertänderungen laut Gutachten insgesamt | 572 | 544 | 175 | 1.291 |
| Sonstige positive Wertänderungen | 2 | 0 | 0 | 2 |
| Sonstige negative Wertänderungen | -1.246 | -282 | -48 | -1.576 |
| Sonstige Wertänderungen insgesamt | -1.244 | -282 | -48 | -1.574 |

Erläuterungen

Die Daten sind stichtagsbezogen und in absoluten Zahlen angegeben. Es sind nur Daten von Immobilien eingeflossen, die sich zum Berichtsstichtag im Fondsvermögen befanden.

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.

Die Position „Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio“ bezeichnet die Summe der in den Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen Roherträge.

Die Position „Wertänderungen laut Gutachten insgesamt“ umfasst die positiven oder negativen Wertänderungen, die im Portfolio bei Gesamtbetrachtung aller Auf- und Abwertungen im Berichtszeitraum entstanden ist.

Die Position „Sonstige Wertänderungen insgesamt“ gibt die positiven oder negativen Wertänderungen an, die im Portfolio bei Gesamtbetrachtung aller „Sonstigen positiven/negativen Wertänderungen“ im Berichtszeitraum entstanden sind. Es sind sämtliche Änderungen im Buchwert der Immobilien enthalten, wie z.B. die Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten.

Der Verkehrswert der Immobilie in der Schweiz wird zum Devisenkurs des Berichtsstichtages (1 EUR = 0,9968 CHF) umgerechnet.

Vermietungsinformationen

nach Ländern zum 31. März 2023

Nutzungsarten nach Jahresmietertrag in % (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresnettosollmiete)

| | Deutschland | Niederlande | Schweiz | Gesamt |
|--------------------|-------------|-------------|---------|--------|
| Handel/Gastronomie | 76,0 | 98,8 | 73,8 | 80,5 |
| Büro/Praxis | 14,4 | — | 26,2 | 11,9 |
| Wohnen | 3,3 | 1,2 | — | 2,8 |
| Stellplätze | 2,4 | — | — | 1,8 |
| Andere | 3,9 | — | — | 3,0 |

Leerstand in % (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresbruttosollmiete)

| | | | | |
|--------------------|-----|---|---|-----|
| Handel/Gastronomie | 5,9 | — | — | 4,7 |
| Büro/Praxis | 0,4 | — | — | 0,3 |
| Wohnen | 0,3 | — | — | 0,3 |
| Stellplätze | — | — | — | — |
| Andere | 0,4 | — | — | 0,3 |

Vermietungsquote in % (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresbruttosollmiete)

| | | | | |
|--|------|-------|-------|------|
| | 93,0 | 100,0 | 100,0 | 94,4 |
|--|------|-------|-------|------|

Restlaufzeit der Mietverträge in % (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresnettosollmiete)

| | | | | |
|-------------|------|------|------|------|
| unbefristet | 4,2 | 1,2 | 6,0 | 3,7 |
| 2023 | 2,9 | — | — | 2,2 |
| 2024 | 8,9 | — | 3,5 | 6,8 |
| 2025 | 21,6 | — | — | 16,5 |
| 2026 | 8,6 | — | 9,0 | 6,8 |
| 2027 | 12,2 | 13,4 | 7,7 | 12,3 |
| 2028 | 16,2 | — | — | 12,4 |
| 2029 | 12,0 | — | 73,8 | 11,0 |
| 2030 | 8,0 | 17,5 | — | 9,8 |
| 2031 | 0,7 | — | — | 0,5 |
| 2032 | 4,7 | — | — | 3,6 |
| 2033 + | — | 67,9 | — | 14,4 |

Erläuterungen

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 Ländern. 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 Leerstandsquote wird auf der Basis der Jahresbruttosollmiete, d.h. inklusive aller Mietnebenkosten, berechnet. Die Leerstände werden in Prozent der Jahresbruttosollmiete, auf-

geliedert nach Ländern 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 die Vermietungsquote in Prozent angegeben. Die Vermietungsquote und die Leerstandsquote sind bezogen auf die Jahresbruttosollmieten der gesamten Immobilien in der einzelnen Ländern. 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.

Entwicklung des Fondsvermögens

vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

| | EUR | EUR |
|---|----------------|-----------------------|
| I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres | | 212.386.232,38 |
| 1. Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr | | -1.810.633,80 |
| a) Ausschüttung lt. Jahresbericht des Vorjahres | -1.813.868,06 | |
| b) Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstichtag ausgegebene bzw. zurückgenommene Anteile | 3.234,26 | |
| 2. Mittelzufluss (netto) | | -11.147.451,80 |
| a) Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen | 315.263,52 | |
| b) Mittelabflüsse aus Anteilrücknahmen | -11.462.715,32 | |
| 3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich | | 823.910,07 |
| 3a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten | | |
| davon bei Immobilien | | -1.575.095,41 |
| 4. Ergebnis des Geschäftsjahres ¹⁾ | | 7.810.091,43 |
| davon nicht realisierte Gewinne ²⁾ | 8.288.809,14 | |
| davon nicht realisierte Verluste ²⁾ | -8.794.593,82 | |
| II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres | | 206.487.052,87 |

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 enthalten sind nicht realisierte Währungskursänderungen in Höhe von 23.984,45 EUR sowie ein negativer Korrekturposten für die kumulierte Abschreibung auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten der im Geschäftsjahr veräußerte Immobilie in Höhe von -1.820.699,99 EUR.

Kredite und Währungspositionen

zum 31. März 2023

| Übersicht Kredite | Kreditvolumen (Direkt) TEUR | in % des Verkehrswertes aller Immobilien |
|------------------------|--------------------------------|---|
| Euro-Kredite | 12.500 | 5,5 |
| Euro-Kredite (Ausland) | 40.000 | 17,7 |
| CHF-Kredite | 6.019 | 2,7 |
| Gesamt | 58.519 | 25,9 |

Devisenkurs 31. März 2023 1 EUR = 0,9968 CHF

| Kreditvolumina nach Laufzeit der Zinsfestschreibung (Restlaufzeit) | in % des Verkehrswertes aller Immobilien |
|--|---|
| Unter 1 Jahr | 13,3 |
| 1 - 2 Jahre | — |
| 2 - 5 Jahre | 8,8 |
| 5 - 10 Jahre | 3,8 |
| Über 10 Jahre | — |

| Übersicht Währungspositionen | Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag TEUR | in % des Fondsvermögens (netto) pro Währungsraum |
|------------------------------|---|---|
| CHF | 1.000 | 0,5 |
| Gesamt | 1.000 | 0,5 |

Vermögensübersicht

zum 31. März 2023

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier: CHF).
Devisenkurs 31. März 2023 1 EUR = 0,9968 CHF

| A. Vermögensgegenstände | EUR | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|---|--------------|----------------|-----------------------|---------------------------------|
| I. Immobilien | | | | |
| (siehe Seite 30 und 31 Vermögensaufstellung Teil I) | | | | |
| 1. Geschäftsgrundstücke | | 219.445.385,23 | | 106,2 |
| davon in Fremdwährung | 6.370.385,23 | | | |
| 2. Gemischtgenutzte Grundstücke | | 6.525.000,00 | | 3,2 |
| Zwischensumme | | | 225.970.385,23 | 109,4 |
| davon in Fremdwährung | 6.370.385,23 | | | |
| II. Liquiditätsanlagen | | | | |
| Bankguthaben | | 33.925.395,40 | | 16,5 |
| davon in Fremdwährung | 355.318,49 | | | |
| Zwischensumme | | | 33.925.395,40 | 16,5 |
| davon in Fremdwährung | 355.318,49 | | | |
| III. Sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| (siehe Seite 36 Vermögensaufstellung Teil III) | | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | | 1.625.518,96 | | |
| davon in Fremdwährung | 4.269,80 | | | |
| 2. Zinsansprüche | | 39.600,00 | | |
| 3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien | | 6.592.730,40 | | |
| (siehe Seite 35 Vermögensaufstellung Teil II) | | | | |
| davon in Fremdwährung | 374.253,03 | | | |
| 4. Andere | | 242.486,15 | | |
| Zwischensumme | | | 8.500.335,51 | 4,1 |
| insgesamt in Fremdwährung | 378.522,83 | | | |
| Summe der Vermögensgegenstände | | | 268.396.116,14 | 130,0 |

Erläuterungen

Die für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds angewendeten Verfahren zur Bewertung von Vermögensgegenständen sind im Anhang dieses Jahresberichtes ab Seite 41 dargestellt.

I. Immobilien

Im Berichtsjahr 2022/2023 wurden die Immobilien in Amsterdam (Niederlande), P.C. Hooftstraat 126, und in Karlsruhe, Kaiserstraße 195, 197, mit einem gesamten Verkehrswertvolumen von 20,6 Mio. EUR in den Bestand übernommen. Des Weiteren wurde die Bestandsimmobilie in Augsburg, Moritzplatz 7/Bürgermeister-Fischer Straße 5, mit einem Verkehrswert von 19,1 Mio. EUR veräußert.

Der Auslandsanteil der Immobilien belief sich zum Stichtag auf 27,1% auf Basis der Verkehrswerte. Dementsprechend waren 72,9% 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.

| B. Schulden | EUR | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|--|---------------|----------------|-----------------------|---------------------------------|
| IV. Verbindlichkeiten aus | | | | |
| (siehe Seite 36 Vermögensaufstellung Teil III) | | | | |
| 1. Krediten | | -58.519.261,64 | | |
| davon in Fremdwährung | -6.019.261,64 | | | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | | -86.660,66 | | |
| davon in Fremdwährung | -7.550,16 | | | |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung | | -2.659.102,24 | | |
| davon in Fremdwährung | -16.014,29 | | | |
| 4. anderen Gründen | | -437.088,89 | | |
| davon in Fremdwährung | -53.694,98 | | | |
| Zwischensumme | | | -61.702.113,43 | 29,9 |
| insgesamt in Fremdwährung | -6.096.521,07 | | | |
| V. Rückstellungen | | | -206.949,84 | 0,1 |
| davon in Fremdwährung | -7.449,84 | | | |
| Summe der Schulden | | | -61.909.063,27 | 30,0 |
| C. Fondsvermögen | | | 206.487.052,87 | 100,0 |

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 33,9 Mio. EUR.

Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität beträgt 5,0 % des Fondsvermögens (zum 31. März 2023: 10,3 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 0,2 Mio. EUR und noch abzurechnende umlagefähige Betriebskosten mit 1,4 Mio. EUR ausgewiesen, denen noch nicht abgerechnete Umlagenvorauszahlungen der Mieter von 1,5 Mio. EUR gegenüberstanden.

Zu Nr. 2 Zinsansprüche

Bei den Zinsansprüchen handelte es sich um Zinserträge aus Termingeldanlagen.

Zu Nr. 3 Anschaffungsnebenkosten

Die Zuordnung der Anschaffungsnebenkosten zu den einzelnen Immobilien in Höhe von insgesamt 6,6 Mio. EUR ist auf der Seite 35 dieses Jahresberichtes dargestellt.

Zu Nr. 4 Andere

Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen wurden insbesondere Forderungen gegen Versicherungen aus Schadensfällen, Forderungen aus in- und ausländischen Steuern sowie ein aktiver Rechnungsabgrenzungsposten für bereits gezahlte Erbbauzinsen in Höhe von jeweils 0,1 Mio. EUR ausgewiesen.

IV. Verbindlichkeiten aus**Zu Nr. 1 Krediten**

Die Darlehensverbindlichkeiten betragen 58,5 Mio. EUR. Die Darlehen sind grundpfandrechtlich besichert.

Zu Nr. 2 Grundstückskäufen und Bauvorhaben

Bei den Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben handelte es sich überwiegend um einen Kaufpreiseinbehalt

in Höhe von insgesamt 0,1 Mio. EUR im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Köln, Schildergasse 55a, im Jahr 2017.

Zu Nr. 3 Grundstücksbewirtschaftung

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung resultierten insbesondere aus von Mietern geleistete Miet- und Umlagenvorauszahlungen in Höhe von 1,8 Mio. EUR und erhaltenen Kautionen mit 0,9 Mio. EUR.

Zu Nr. 4 anderen Gründen

Schließlich bestanden zum Stichtag Verbindlichkeiten aus offenen Darlehenszinsen mit 0,3 Mio. EUR sowie Verbindlichkeiten aufgrund offener Verwahrstellen- und Fondsverwaltungsvergütungen in Höhe von 0,1 Mio. EUR.

Zudem wurden unter dieser Position Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung ausgewiesen.

V. Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe von 0,2 Mio. EUR für noch durchzuführende Sanierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie in Augsburg, Moritzplatz 7/Bürgermeister-Fischer-Straße 5, gebildet.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 31. März 2023

| Lage des Grundstücks | Übergang von Nutzen und Lasten |
|--|--------------------------------|
| I. Käufe | |
| Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung | |
| Deutschland | |
| 76133 Karlsruhe, Kaiserstraße 195, 197 | 10/2022 |
| Niederlande | |
| 1071 CD Amsterdam, P. C. Hoofstraat 126 | 12/2022 |
| II. Verkäufe | |
| Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung | |
| Deutschland | |
| 86150 Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße 5/Moritzplatz 7 | 07/2022 |



Leipzig, Hainstraße 5-7:
Bestandsimmobilie seit 2014 mit dem Mieter TK Maxx

Vermögensaufstellung Teil I

Immobilienverzeichnis zum 31. März 2023

| Lage des Grundstücks | | | Art des Grundstücks | Art der Nutzung | | | Erwerbsdatum | Bau-/Umbaujahr | Grundstücksgröße | Nutzfläche Gewerbe | Nutzfläche Wohnen | |
|---|-------------|---|---------------------|-----------------|--------|---|--------------|----------------|---|---------------------|-------------------|-------|
| I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung | | | | | | | | | | | | |
| 1. Deutschland | | | | | | | | | m ² | m ² | m ² | |
| 10178 | Berlin | Neue Schönhauser Straße 10/ Rosenthaler Straße 46, 47 | G | L 48 % | B 40 % | S | W | 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 ¹⁾ | 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 | W/G | L 73 % | | | E/G W 27 % | 09/2020 | 14. Jahrhundert/1999/2000/20 | 1.028 | 633 | 666 |
| 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 ²⁾ | 542 | — |
| 79098 | Freiburg | Kaiser-Joseph-Straße 194 | G | L 82 % | B | S | | 12/2016 | 1907/Wiederaufbau 1949/2014/15 | 261 | 1.130 | — |
| 76133 | Karlsruhe | Kaiserstraße 195, 197 | G | L 88 % | B | S | | 10/2022 | 1955/2001/02 | 620 | 2.391 | — |
| 50667 | Köln | Apostelstraße 15-17/ Große Brinkgasse 2 | G | L 45 % | B 48 % | S | W | 09/2015 | Ursprungsbaujahr unbekannt, Wiederaufbau 1951/87/90/2008/13 | 441 | 1.494 | 57 |
| 50667 | Köln | Schildergasse 14-16 | G | L 78 % | B | | W | 06/2018 | 1929/Wiederaufbau 1949 | 184 | 556 | 167 |
| 50667 | Köln | Schildergasse 55a | G | L 99 % | | S | | 12/2017 | Ursprungsbaujahr unbekannt, Wiederaufbau 1949/64/2017 | 280 | 761 | — |
| 04109 | Leipzig | Hainstraße 5-7 | G | L 79 % | B | S | W | 03/2014 | 1906/96/98/2002/13 | 1.452 | 6.085 | 259 |
| 26122 | Oldenburg | Achternstraße 52 | G | L 95 % | | S | W | 10/2012 | 1888/1980/2007 | 438 | 340 | 246 |
| 18055 | Rostock | Kröpeliner Straße 57/ Hinter Lange Straße 32-35/ Bei der Jakobikirche | G | L 63 % | B | | E/G | 03/2013 | 2001/17/18 | 4.259 | 12.254 | — |
| 66111 | Saarbrücken | Bahnhofstraße 72 | G | L 90 % | B | | | 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 | — |
| 1071 CD | Amsterdam | P.C. Hoofstraat 126 | G | L 94 % | | | W | 12/2022 | 1877/2014/15 | 133 | 243 | 111 |
| 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 | L 74 % | B 26 % | | | 07/2020 | 1855/2011/16/18 | 99 | 354 | — |
| III. Immobilienvermögen gesamt | | | | | | | | | | | | |

1) Teilfläche von 1.303 m² Erbbaurecht

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

Wesentliche Ergebnisse der externen Bewerter

| Ausstattungs- merkmale | Verkehrswert Gutachten/Kaufpreis | | Arithmetischer Mittelwert beider Verkehrswerte | Anteil am Fonds- vermögen | Gutachterliche Bewertungs- miete Gutachten | | Restnutzungsdauer Gutachten | | Fremd- finan- zierungs- quote | Leerstands- quote zum Stichtag | Restlaufzeit der Miet- verträge |
|---------------------------|-------------------------------------|------------|---|---------------------------------|---|-----------|--------------------------------|-------|--|--------------------------------------|---------------------------------------|
| | Nr. 1 | Nr. 2 | | | Nr. 1 | Nr. 2 | Nr. 1 | Nr. 2 | | | |
| | EUR | EUR | | | EUR | % | EUR | EUR | | | |
| PA | 30.150.000 | 29.300.000 | 29.725.000 | 14,4 | 1.168.144 | 1.206.432 | 45 | 45 | — | 3,5 | 2,9 |
| (T)KA, PA | 2.100.000 | 6.050.000 | 4.075.000 | 2,0 | 710.436 | 723.943 | 49 | 49 | — | 79,1 | 4,1 |
| (T)KA, PA | 3.600.000 | 3.600.000 | 3.600.000 | 1,7 | 180.000 | 180.000 | 44 | 44 | — | — | 2,0 |
| — | 6.650.000 | 6.400.000 | 6.525.000 | 3,2 | 281.898 | 288.116 | 47 | 47 | — | 10,0 | 7,3 |
| (T)KA, PA | 6.300.000 | 6.250.000 | 6.275.000 | 3,0 | 246.036 | 276.277 | 52 | 52 | — | — | 5,7 |
| (T)KA, PA | 9.150.000 | 10.200.000 | 9.675.000 | 4,7 | 267.696 | 307.688 | 49 | 59 | — | — | 8,9 |
| (T)KA, PA | 15.600.000 | 14.650.000 | 15.125.000 | 7,3 | 524.133 | 517.601 | 52 | 52 | — | — | — |
| (T)KA, PA | 10.200.000 | 10.150.000 | 10.175.000 | 4,9 | 436.931 | 429.659 | 49 | 49 | — | — | 6,4 |
| (T)KA, PA | 6.400.000 | 6.500.000 | 6.450.000 | 3,1 | 336.532 | 321.740 | 42 | 42 | — | — | 1,1 |
| (T)KA, PA | 10.150.000 | 10.000.000 | 10.075.000 | 4,9 | 344.519 | 325.356 | 50 | 44 | — | — | 1,1 |
| (T)KA, PA | 14.950.000 | 14.100.000 | 14.525.000 | 7,0 | 432.000 | 432.000 | 49 | 49 | 86,1 | — | 4,5 |
| (T)KA, LA, PA | 15.450.000 | 17.200.000 | 16.325.000 | 7,9 | 833.590 | 833.247 | 51 | 51 | — | 2,2 | 4,7 |
| (T)KA | 3.000.000 | 3.200.000 | 3.100.000 | 1,5 | 174.672 | 197.472 | 34 | 34 | — | — | 2,4 |
| (T)KA, LA, PA | 22.850.000 | 25.200.000 | 24.025.000 | 11,6 | 1.601.946 | 1.629.127 | 48 | 48 | — | 0,6 | 4,1 |
| (T)KA, LA, PA | 4.950.000 | 5.150.000 | 5.050.000 | 2,4 | 317.694 | 315.423 | 46 | 49 | — | — | 4,0 |
| (T)KA | 9.250.000 | 8.500.000 | 8.875.000 | 4,3 | 285.000 | 285.000 | 43 | 43 | 84,5 | — | 4,5 |
| (T)KA | 10.600.000 | 10.250.000 | 10.425.000 | 5,0 | 395.504 | 395.504 | 44 | 44 | 81,5 | — | 6,9 |
| (T)KA, LA, PA | 33.900.000 | 37.250.000 | 35.575.000 | 17,2 | 1.440.000 | 1.440.000 | 60 | 60 | 67,5 | — | 24,9 |
| (T)KA | 6.320.225 | 6.420.546 | 6.370.385 | 3,1 | 247.715 | 247.715 | 47 | 47 | 94,5 | — | 5,4 |
| 225.970.385 | | | | | | | | | | | |

Erläuterungen

Art des Grundstückes

G = Geschäftsgrundstück, W/G = Gemischtgenutztes Grundstück

Art der Nutzung

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

Ausstattungsmerkmale

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

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 Verkehrswerten in das Fondsvermögen eingestellt.

Sofern Immobilien im Berichtszeitraum 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.



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



Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 294:
Bestandsimmobilie seit 2016

Vermögensaufstellung Teil II

Anschaffungsnebenkosten zum 31. März 2023

| Lage des Grundstücks | Übergang von Nutzen und Lasten zum Kaufpreis in EUR | Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in EUR | Davon Gebühren und Steuern in EUR | Davon sonstige Kosten in EUR | ANK gesamt des Kaufpreises in % | Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in EUR | Zur Abschreibung verbleibende ANK in EUR | Voraussichtlich verbleibende Abschreibungsdauer in Jahren | | | |
|--|--|---|-----------------------------------|------------------------------|---------------------------------|--|--|---|-----------|---------|-----|
| 1. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit Euro-Währung | | | | | | | | | | | |
| Deutschland | | | | | | | | | | | |
| 33602 Bielefeld | Stresemannstraße 3 | 09/2017 | 8.280.000 | 1.229.479 | 888.160 | 341.319 | 14,8 | 122.948 | 543.020 | 4,5 | |
| 99084 Erfurt | Fischmarkt 18 | 09/2020 | 6.798.935 | 809.396 | 470.562 | 338.834 | 11,9 | 80.940 | 600.308 | 7,5 | |
| 24937 Flensburg | Holm 70 | 10/2015 | 6.736.072 | 798.107 | 481.248 | 316.859 | 11,8 | 79.811 | 199.527 | 2,5 | |
| 79098 Freiburg | Kaiser-Joseph-Straße 187 | 04/2018 | 10.290.208 | 928.182 | 595.509 | 332.673 | 9,0 | 92.818 | 463.479 | 5,1 | |
| 79098 Freiburg | Kaiser-Joseph-Straße 194 | 12/2016 | 15.000.000 | 985.766 | 819.894 | 165.872 | 6,6 | 98.577 | 361.804 | 3,8 | |
| 76133 Karlsruhe | Kaiserstraße 195, 197 | 10/2022 | 10.077.614 | 657.386 | 537.011 | 120.375 | 6,5 | 32.869 | 624.517 | 2,5 | |
| 50667 Köln | Apostelstraße 15-17 | 09/2015 | 6.300.000 | 518.081 | 447.997 | 70.084 | 8,2 | 51.808 | 125.203 | 2,5 | |
| 50667 Köln | Schildergasse 14-16 | 06/2018 | 10.000.000 | 806.786 | 697.060 | 109.726 | 8,1 | 80.679 | 416.839 | 5,2 | |
| 50667 Köln | Schildergasse 55a | 12/2017 | 22.486.000 | 2.460.255 | 1.547.041 | 913.214 | 10,9 | 246.025 | 1.147.754 | 4,7 | |
| 04109 Leipzig | Hainstraße 5-7 | 03/2014 | 13.000.000 | 1.071.144 | 511.571 | 559.573 | 8,2 | 107.114 | 98.398 | 0,9 | |
| 26122 Oldenburg | Achternstraße 52 | 10/2012 | 4.500.000 | 429.883 | 232.626 | 197.257 | 9,6 | 21.494 | 0 | 0,0 | |
| 18055 Rostock | Kröpeliner Straße 57/ Hinter Lange Straße 32, 33, 34, 35/ Bei der Jakobikirche | 03/2013 | 21.420.695 | 1.968.068 | 1.183.038 | 785.030 | 9,2 | 180.467 | 0 | 0,0 | |
| 66111 Saarbrücken | Bahnhofstraße 72 | 09/2014 | 4.450.000 | 489.852 | 275.081 | 214.771 | 11,0 | 48.985 | 69.396 | 1,4 | |
| Niederlande | | | | | | | | | | | |
| 1012 XB | Amsterdam | Kalverstraat 171 | 01/2017 | 15.225.000 | 1.469.670 | 913.692 | 555.978 | 9,7 | 146.967 | 550.970 | 3,8 |
| 1071 CD | Amsterdam | P.C. Hoofststraat 126 | 12/2022 | 10.181.500 | 981.417 | 826.114 | 155.303 | 9,6 | 32.714 | 948.703 | 9,7 |
| 2512 AP | Den Haag | Wagenstraat 9 | 12/2013 | 36.650.000 | 1.026.347 | 20.482 | 1.005.865 | 2,8 | 102.635 | 68.561 | 0,7 |
| 2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung | | | | | | | | | | | |
| Schweiz | | | | | | | | | | | |
| 4001 | Basel | Freie Straße 8 | 07/2020 | 6.290.128 ¹⁾ | 516.218 | 214.451 | 301.767 | 8,2 | 51.622 | 374.253 | 7,3 |
| 3. Gesamt | | | | | | | 1.578.472 | 6.592.730 | | | |

1) Der Kaufpreis betrug 6,27 Mio. CHF; umgerechnet zum Devisenkurs per Stichtag 31. März 2023 1 EUR = 0,9968 CHF

Erläuterungen

In der Vermögensübersicht sind unter der Position Anschaffungsnebenkosten diejenigen Nebenkosten zusammengefasst, 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 2023

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

Devisenkurs 31. März 2023 1 EUR = 0,9968 CHF

| A. Vermögensgegenstände | EUR | EUR | EUR | Anteil am Fondsvermögen in % |
|--|---------------|----------------|-----------------------|---------------------------------|
| III. Sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung | | | 1.625.518,96 | 0,8 |
| davon in Fremdwährung | 4.269,80 | | | |
| davon Betriebskostenvorlagen | | 1.389.743,21 | | |
| davon Mietforderungen | | 235.775,75 | | |
| 2. Zinsansprüche | | | 39.600,00 | 0,0 |
| 3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (siehe Seite 35 Vermögensaufstellung Teil II) | | | 6.592.730,40 | 3,2 |
| davon in Fremdwährung | 374.253,03 | | | |
| 4. Andere | | | 242.486,15 | 0,1 |
| B. Schulden | | | | |
| IV. Verbindlichkeiten aus | | | | |
| 1. Krediten | | | -58.519.261,64 | 28,4 |
| davon besicherte Kredite (§ 260 Abs. 3 KAGB) | | -58.519.261,64 | | |
| davon in Fremdwährung | -6.019.261,64 | | | |
| 2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben | | | -86.660,66 | 0,0 |
| davon in Fremdwährung | -7.550,16 | | | |
| 3. Grundstücksbewirtschaftung | | | -2.659.102,24 | 1,3 |
| davon in Fremdwährung | -16.014,29 | | | |
| 4. anderen Gründen | | | -437.088,89 | 0,2 |
| davon in Fremdwährung | -53.694,98 | | | |
| V. Rückstellungen | | | | |
| davon in Fremdwährung | -7.449,84 | | -206.949,84 | 0,1 |
| C. Fondsvermögen | | | 206.487.052,87 | 100,0 |
| Umlaufende Anteile (Stück) | | | 1.932.143 | |
| Anteilwert (EUR) | | | 106,87 | |

Ertrags- und Aufwandsrechnung

vom 1. April 2022 bis 31. März 2023

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

| | EUR | EUR | EUR | EUR |
|--|-------------|---------------|---------------|----------------------|
| I. Erträge | | | | |
| 1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland | | | 184.984,20 | |
| a) davon aus Liquiditätsanlagen | | 246.524,38 | | |
| b) davon negative Zinsen aus Liquiditätsanlagen | | -61.540,18 | | |
| 2. Sonstige Erträge | | | 2.024.807,72 | |
| davon in Fremdwährung | 2.886,76 | | | |
| 3. Erträge aus Immobilien | | | 10.056.834,49 | |
| davon in Fremdwährung | 238.291,75 | | | |
| Summe der Erträge | | | | 12.266.626,41 |
| II. Aufwendungen | | | | |
| 1. Bewirtschaftungskosten | | | -2.841.702,15 | |
| a) davon Betriebskosten | | -282.047,63 | | |
| davon in Fremdwährung | -15.544,18 | | | |
| b) davon Instandhaltungskosten | | -1.598.715,44 | | |
| davon in Fremdwährung | -11.870,05 | | | |
| c) davon Kosten der Immobilienverwaltung ¹⁾ | | -435.119,16 | | |
| davon in Fremdwährung | -7.615,65 | | | |
| d) davon sonstige Kosten | | -525.819,92 | | |
| davon in Fremdwährung | -30.693,88 | | | |
| 2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten | | | -321.687,17 | |
| 3. Ausländische Steuern | | | -11.194,81 | |
| davon in Fremdwährung | -11.194,81 | | | |
| 4. Zinsen aus Kreditaufnahmen | | | -1.132.515,29 | |
| davon in Fremdwährung | -156.093,25 | | | |
| 5. Verwaltungsvergütung ²⁾ | | | -836.060,20 | |
| 6. Verwahrstellenvergütung | | | -88.147,55 | |
| 7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten ³⁾ | | | -45.252,23 | |
| 8. Sonstige Aufwendungen | | | -187.450,12 | |
| davon Bewertungskosten | | -183.045,72 | | |
| Summe der Aufwendungen | | | | -5.464.009,52 |
| III. Ordentlicher Nettoertrag | | | | 6.802.616,89 |

1) Davon eigene Aufwendungen gemäß § 14 Abs. 5 Buchst. c) Besondere Anlagebedingungen (BAB) 385.764,13 EUR.

2) Vergütung an die Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 14 Abs. 1 BAB.

3) Gemäß § 14 Abs. 5 Buchst. g) und h) BAB.

Ertrags- und Aufwandsrechnung (Fortsetzung)

| | EUR | EUR | EUR |
|---|----------------------------------|---|--|
| III. Ordentlicher Nettoertrag | | | 6.802.616,89 |
| | Realisierte Gewinne/ Verluste | Nicht realisierte Wertänderungen der Vorjahre | Auswirkungen auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum |
| IV. Veräußerungsgeschäfte | | | |
| 1. Realisierte Gewinne | | | |
| a) aus Immobilien | 7.441.596,63 | -5.104.427,34 | 2.337.169,29 |
| Summe der realisierten Gewinne | 7.441.596,63 | -5.104.427,34 | 2.337.169,29 |
| Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften | 7.441.596,63 | -5.104.427,34 | 2.337.169,29 |
| Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich ¹⁾ | -823.910,07 | | -823.910,07 |
| V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres ²⁾ | 13.420.303,45 | -5.104.427,34 | 8.315.876,11 |
| VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | | | -505.784,68 |
| 1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne ³⁾ | | | 8.288.809,14 |
| 2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste ³⁾ | | | -8.794.593,82 |
| VII. Ergebnis des Geschäftsjahres ⁴⁾ | | | 7.810.091,43 |

1) Im Ertragsausgleich sind ebenfalls Ertragsausgleichsposten in Höhe von -309.328,29 EUR enthalten, die sich auf die Jahresvorträge beziehen.

2) Das in der Spalte „Realisierte Gewinne/Verluste“ ausgewiesene Ergebnis des Geschäftsjahres geht in die Verwendungsrechnung ein.

3) Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste ergibt sich bei den Immobilien aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Ebenfalls enthalten sind nicht realisierte Währungskursänderungen in Höhe von 23.984,45 EUR sowie ein negativer Korrekturposten für die kumulierte Abschreibung auf die Anschaffungs- und Herstellungskosten der im Geschäftsjahr veräußerten Immobilie in Höhe von -1.820.699,99 EUR.

4) Das in der Spalte „Auswirkungen auf das Fondsvermögen im Berichtszeitraum“ ausgewiesene Ergebnis des Geschäftsjahres geht in die Entwicklung des Fondsvermögens ein.

Erläuterungen

I. Erträge

Zu Nr. 1 Zinsen aus Liquiditätsanlagen

Bei den Zinsen aus Liquiditätsanlagen handelte es sich um Zinserträge aus Bankguthaben in Höhe von 185 TEUR.

Im März 2016 hatte die Europäische Zentralbank (EZB) den wichtigsten der drei Leitzinsen, den Zinssatz für das Hauptre-

finanzierungsgeschäft, im Euro-Raum auf 0,0 % herabgesetzt. Seitdem mussten Geschäftsbanken auf Geldanlagen bei der EZB Negativzinsen bzw. Verwarentgelte von zuletzt -0,5 % zahlen. Aufgrund dieser Niedrigzinspolitik und der Negativzinsen der EZB waren den Banken Kosten entstanden, die sie an ihre Geschäftskunden weitergegeben haben. Dies belastete auch den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds in den letzten Geschäftsjahren.

Beginnend im Juli 2022 hat die EZB erstmals seit rund 11 Jahren diesen Leitzins in mehreren Schritten auf nunmehr 3,75 % erhöht. Dies hat zur Folge, dass auch viele Geldinstitute zwischenzeitlich keine Negativzinsen bzw. Verwarentgelte mehr auf die Guthaben ihrer Kunden erheben.

Zu Nr. 2 Sonstige Erträge

Die Position Sonstige Erträge enthielt im Wesentlichen die Auflösung von Steuerrückstellungen und Steuererstattungen von in den Niederlanden begründeten Körperschaftsteuern in Höhe von 1.969 TEUR, die sich aufgrund des Abschlusses der Betriebsprüfung für die Jahre 2013 bis 2018 durch die niederländische Finanzverwaltung ergeben haben.

Ferner wurden Vorsteuerberichtigungsbeträge nach § 15a UStG mit 18 TEUR sowie Erträge aus Erstattungen der Versicherungen aus Schadensfällen in Höhe von 14 TEUR erwirtschaftet.

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 110 TEUR auf 9.878 TEUR. Die Erträge aus Immobilien waren beeinflusst durch Mietminderungen und Mietertragsnachlässe in Höhe von 829 TEUR, die insbesondere rückwirkend für die Zeit der Lockdowns im Verlauf der COVID-19-Pandemie gewährt wurden.

II. Aufwendungen

Zu Nr. 1 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten setzten sich insbesondere aus dem Saldo aus Betriebskosten und Umlagenerlösen in Höhe von 282 TEUR, Instandhaltungskosten mit 1.599 TEUR, Kosten der Immobilienverwaltung von 435 TEUR sowie sonstigen Kosten mit 526 TEUR zusammen.

Sonstige Kosten resultierten insbesondere aus Abschreibungen, Zuführungen und Auflösungen von Wertberichtigungen auf Mietforderungen per Saldo in Höhe von 222 TEUR, Rechts- und Steuerberatungskosten mit 169 TEUR, Rechenzentrumsgebühren von 21 TEUR sowie in Anspruch genommenen Vermietungsleistungen in Höhe von 40 TEUR.

Außerdem sind Nebenkosten der Kreditfinanzierung mit 18 TEUR und Vorsteuerberichtigungsbeträge nach § 15a UStG in Höhe von 14 TEUR angefallen.

Zu Nr. 2 Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten

Die Position Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten umfasste die Auf-

wendungen 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 betraf im Wesentlichen die Bildung von Steuerrückstellungen für ausländische Immobilien sowie geleistete Ertrag-, Kapital- und Grundsteuerzahlungen in Höhe von 11 TEUR.

Zu Nr. 4 Zinsen aus Kreditaufnahmen

Bei den Zinsen aus Kreditaufnahmen handelte es sich um Darlehenszinsen für fremdfinanzierte Immobilien in Höhe von 1.133 TEUR.

III. Ordentlicher Nettoertrag

Der Ordentliche Nettoertrag betrug 6.803 TEUR.

IV. Veräußerungsgeschäfte

Die Realisierten Gewinne aus Immobilien in Höhe von 7.442 TEUR resultierten aus der Differenz zwischen Verkaufserlösen und steuerlichen Buchwerten abzüglich Veräußerungskosten. Die nicht realisierten Wertveränderungen der Vorjahre, die mit -5.104 TEUR auf die verkaufte Immobilie entfielen, ergaben sich aus den Wertfortschreibungen und den Veränderungen der Buchwerte. Unter Berücksichtigung der nicht realisierten Wertänderungen aus Vorjahren ergab sich im Berichtsjahr durch die Veräußerung der Immobilie eine Auswirkung auf das Fondsvermögen in Höhe von 2.337 TEUR.

Ertragsausgleich

Der Ertragsausgleich in Höhe von -824 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.

V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres

Unter Berücksichtigung des Ertragsausgleichs in Höhe von -824 TEUR wurde ein Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 13.420 TEUR erwirtschaftet, das in die Verwendungsrechnung einging.

Verwendungsrechnung

zum 31. März 2023

| | Gesamt EUR | je Anteil EUR |
|---|----------------------|------------------|
| I. Für die Ausschüttung verfügbar | 19.372.734,31 | 10,03 |
| 1. Vortrag aus dem Vorjahr | 5.952.430,86 | 3,08 |
| 2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres | 13.420.303,45 | 6,95 |
| II. Nicht für die Ausschüttung verwendet | 15.508.448,31 | 8,03 |
| 1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB | 555.053,50 | 0,29 |
| 2. Vortrag auf neue Rechnung | 14.953.394,81 | 7,74 |
| III. Gesamtausschüttung | 3.864.286,00 | 2,00 |

Erläuterungen

Das Realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres belief sich auf 13.420 TEUR.

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 555 TEUR.

Unter Berücksichtigung des Vortrages aus dem Vorjahr von 5.952 TEUR stand zum 31. März 2023 ein Betrag in Höhe von 19.373 TEUR zur Ausschüttung zur Verfügung.

Nach Abzug des Einbehalts in Höhe von 555 TEUR wurden am 2. Mai 2023 (Ex-Tag) insgesamt 3.864 TEUR (2,00 EUR je Anteil) ausgeschüttet.

Ein Betrag von 14.953 TEUR wurde auf neue Rechnung vorge-tragen.

Köln, 16. Mai 2023

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsführung

Georg Heinze Dr. Frank Wenzel

Anhang

gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Anteilwert und -umlauf

Zum 31. März 2023 waren 1.932.143 Anteile im Umlauf. Der Rücknahmepreis/Anteilwert betrug 106,87 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.

Besonderheit: Verkauf von Immobilien

Ist der Verkauf einer Immobilie des Sondervermögens notariell beurkundet worden, so ist die Immobilie bis zum Übergang von Nutzen und Lasten unverändert mit dem arithmetischen Mittelwert der beiden Verkehrswerte laut aktuellen Folgebewertungsgutachten in der Vermögensaufstellung zu berücksichtigen.

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 Verkehrswert 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 und Rückstellungen 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 Liquiditätsmessvorkehrungen und -verfahren sowie Verfahren zur Liquiditätssteuerung ein.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze quartalsweise und aktualisiert sie entsprechend.

Für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds wird eine dauerhafte Liquiditätsquote von 10 % angestrebt. 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

| | |
|--|--|
| Gesamtkostenquote/Total Expense Ratio (TER) in % | 0,6 |
| Erfolgsabhängige Vergütung (für das Vorjahr) in % | 0,0 |
| Pauschalgebühr an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle oder an Dritte | Nicht in den Anlagebedingungen vereinbart. |
| Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen, die der Kapitalverwaltungsgesellschaft zufließen | Keine |
| Wiederkehrende Vermittlungsentgelte (sog. „Vermittlungsfolgeprovisionen“), die die Kapitalverwaltungsgesellschaft aus an sie gezahlte Verwaltungsvergütungen gewährt | Keine |
| Vom Sondervermögen im Berichtszeitraum gehaltene andere Investmentanteile | Keine |
| Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge , die dem Sondervermögen für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet wurden. | Keine |
| Transaktionsabhängige Vergütung | |
| in % | 0,2 |
| in TEUR | 458 |
| davon für Immobilienerwerbe in TEUR | 203 |
| davon für Immobilienverkäufe in TEUR | 255 |
| Transaktionskosten | 1.818 |
| davon für Immobilienerwerbe in TEUR | 1.610 |
| davon für Immobilienverkäufe in TEUR | 208 |
| Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen | |
| Erträge aus der Auflösung von Steuerrückstellungen und Steuererstattungen in TEUR | 1.986 |
| Bewertungskosten in TEUR | 183 |

Erläuterungen

Die **Gesamtkostenquote / Total Expense Ratio (TER)** gibt an, wie stark das Netto-Fondsvermögen mit Kosten belastet wird. Berücksichtigt werden die Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung, die Kosten des Bewerterausschusses 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 **transaktionsabhängige Vergütung** drückt die Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens aus, welche die Gesellschaft gemäß § 11 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 können keine Rückschlüsse auf die Performance gezogen werden. Ge-

mäß den Anlagerichtlinien des Fonds beträgt die Vergütung für An- und Verkäufe 1 % des jeweiligen Nettokaufpreises und ist mit Eintragung der Eigentumsumschreibung im Grundbuch fällig.

Immobilienerwerbe und -veräußerungen sind mit **Transaktionskosten** (Grunderwerbsteuer, Maklerentgelte, Notar- und Grundbuchgebühren u. a.) verbunden. Angegeben werden die Transaktionskosten für diejenigen Transaktionen, die mit einem Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtsjahr verbunden waren. Es werden alle bisher angefallenen Transaktionskosten für die betreffenden Transaktionen angegeben, auch wenn diese bereits in Vorjahren angefallen sein sollten.

Alle **sonstigen Erträge und sonstigen Aufwendungen** sind Teil der Ertrags- und Aufwandsrechnung. Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen sind solche Erträge und Aufwendungen, die mindestens 50 % der Position sonstige Erträge / sonstige Aufwendungen ausmachen.

Angaben zu wesentlichen Änderungen gemäß § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurde das Dokument „Informationspflichten gegenüber semiprofessionellen und professionellen Anlegern“ des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds an die Regelungen des Fondsstandortgesetzes (FoStoG) sowie der PRIIPS-Verordnung angepasst.

Angaben zur Mitarbeitervergütung und Anzahl der Mitarbeiter/innen

Zum Stichtag 31. Dezember 2022 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 2022:

An die Mitarbeiter wurden insgesamt Festvergütungen in Höhe von 12.063.781,07 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 Sondervermögen (AIF) gekoppelt und/oder daran ausgerichtet sind.

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer und Auszubildende) betrug 148.

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 2.948.849,40 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 | 118,8 % |
| Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß | Reduzierung von 200 % auf 160 % |
| Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode | 130,0 % |

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

An die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. März 2023, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. April 2022 bis zum 31. März 2023, sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei 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 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 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 eines Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 u.a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder

Irrtümern 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung 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 Kapitalverwal-

tungsgesellschaft mit beschränkter Haftung 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 nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresberichts insgesamt, 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 u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Düsseldorf, den 26. Mai 2023

gez. Möllenkamp

gez. Drotleff

Gremien, Abschlussprüfer, Verwahrstelle

Verwaltung

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Oppenheimstraße 9, 50668 Köln

Telefon (0221) 77204-0
Telefax (0221) 77204-40

info@aachener-grund.de
www.aachener-grund.de

Haftendes Eigenkapital zum
31. Dezember 2022: 9.525 TEUR

Geschäftsführung

Georg Heinze
Dr. Frank Wenzel

Aufsichtsrat

Dr. Reinhard Kutscher
Vorsitzender der Geschäftsführung der
Union Investment Real Estate GmbH a.D.
Vorsitzender

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
Wohnungsgesellschaft mbH, Köln

Marion Sett
Geschäftsführerin der
Aachener Siedlungs- und
Wohnungsgesellschaft mbH, Köln

Gordon Sobbeck
Finanzdirektor und Ökonom
des Erzbistums Köln

Dr. Josef Sonnleitner
Finanzdirektor und Ökonom
im Bistum Passau

Dr. Rüdiger von Stengel
Gründer und Gesellschafter
der Art-Invest Real Estate Management
GmbH & Co. KG

Anlageausschuss

Stefan Große
Oberkirchenrat
Leiter des Dezernates Finanzen des
Landeskirchenamts der Evangelischen
Kirche in Mitteldeutschland, Erfurt
Vorsitzender

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

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

Thomas Hoyer
Vorstandsvorsitzender der CaritasStiftung
im Erzbistum Köln

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

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

Markus Reif
Finanzdirektor
des Erzbistums München und Freising

Externe Bewerter

Ankaufsbewerter

Heiko Glatz
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Frankfurt am Main
(bis 31. Dezember 2022)

Thorsten Schmidt
Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
REV recognised european valuer
CIS HypZert (F) nach DIN EN ISO/IEC 17024,
Diepholz

T1 Immobilienbewertung

Martin Töllner

Prof. Dr.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Hannover
(ab 1. Januar 2023)

**Bewerter für
Regelbewertungen**

Jörg Ackermann

Dipl.-Ing.

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

Frank R. Borchardt

Dipl.-Ing.

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

Andreas Knapp

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Bonn
(ab 1. Januar 2023)

Markus Obermeier

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, München
(bis 31. Dezember 2022)

Stephan Zehnter

Dipl.-Betriebswirt (FH)

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten, Zorneding

Abschlussprüfer

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Düsseldorf

Verwahrstelle

DZ BANK AG

Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank
Platz der Republik, Frankfurt am Main

Haftendes Eigenkapital

zum 31. Dezember 2022:

20.953.353 TEUR

Standorte der Immobilien zum 31. März 2023



1 Saarbrücken, Bahnhofstraße 72



2 Leipzig, Hainstraße 5-7



3 Flensburg, Holm 70



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



5 Karlsruhe, Kaiserstraße 195, 197



6 Amsterdam (Niederlande), P.C. Hooftstraat 126



7 Darmstadt, Ernst-Ludwig-Straße 11



8 Amsterdam (Niederlande), Kalverstraat 171



9 Oldenburg, Achternstraße 52



19 Erfurt, Fischmarkt 18-19



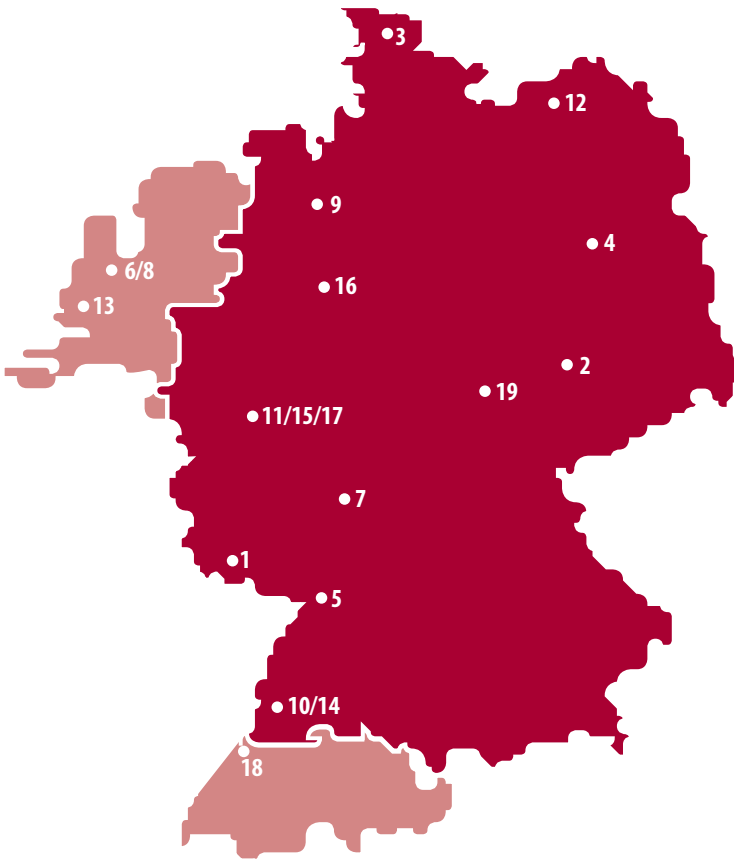
18 Basel (Schweiz), Freie Straße 8



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, Kröpeliner Straße 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

