

AACHENER GRUNDVERMÖGEN
KAPITALANLAGEGESELLSCHAFT MBH



50
JAHRE

AACHENER
GRUNDVERMÖGEN

Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds

Halbjahresbericht zum 30. September 2023

2023





Amsterdam (Niederlande), P.C. Hooftstraat 126:
Bestandsimmobilie seit 2022

Kennzahlen im Überblick

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

Stichtag 30.09.2023

in Mio. EUR

Fondsvolumen (Fondsvermögen + Verbindlichkeiten aus Krediten)	265,6
Direkt gehaltene Immobilien (Summe der Verkehrswerte)	228,0
Liquiditätsanlagen	32,9
Sonstige Vermögensgegenstände	7,8
Verbindlichkeiten aus Krediten	-58,7
Übrige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-3,1
Fondsvermögen (netto)	206,9
Nettomittelzufluss/Nettomittelveränderung	-0,1

in %

Immobilienquote (Bezugsbasis Fondsvermögen (netto))	110,2
Fremdkapitalquote (Bezugsbasis Immobilienvermögen)	25,7
Vermietungsquote (Bezugsbasis Jahresbruttosollmiete)	94,4

Anzahl

Fondsobjekte	19
Im Ausland liegende Immobilien	4
Im Inland liegende Immobilien	15
Ankäufe/Übergang von Nutzen und Lasten	—
Verkäufe/Übergang von Nutzen und Lasten	—
Im Erwerb befindliche Immobilien	—
Im Verkauf befindliche Immobilien	—

in EUR

Rücknahmepreis/Anteilwert	107,10
Ausgabepreis	109,78
Ausschüttung je Anteil ¹⁾	2,00
Ausschüttungszeitpunkt (Ex-Tag) ²⁾	02.05.2023
Umlaufende Anteile (Stück)	1.931.504

in %

BVI-Rendite p.a. im Zeitraum 30.09.2022 bis 30.09.2023 ³⁾	3,7
---	------------

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

Hinweis

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

Inhalt

Kennzahlen im Überblick	3
Tätigkeitsbericht	5
Immobilientransaktionen	6
Vermietungssituation und Instandhaltungen	6
Vermietungsinformationen	10
Kredite und Währungspositionen	11
Vermögensübersicht	12
Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis	14
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe	16
Vermögensaufstellung Teil II: Anschaffungsnebenkosten	17
Vermögensaufstellung Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	18
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	19
Gremien, Abschlussprüfer, Verwahrstelle	22

Hinweis

Dieser Halbjahresbericht ist dem Erwerber von Anteilen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds zusammen mit dem Verkaufsprospekt und dem Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2022/2023 bis zum Erscheinen des Jahresberichtes für das Geschäftsjahr 2023/2024 auszuhändigen.

Tätigkeitsbericht

Wir erstatten den vorliegenden Halbjahresbericht nach den Vorschriften des am 22. Juli 2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuches (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds), zuletzt geändert am 01. April 2023 durch den Artikel 2 des Fondsstandortgesetzes.

Anlagepolitik

Der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds wurde am 21. April 2011 aufgelegt und investiert im Schwerpunkt in Immobilien in gewachsenen, innerstädtischen Einzelhandelslagen an ausgewählten Standorten in Deutschland, in den Niederlanden und in der Schweiz.

Taxonomie-VO

Die Aachener Grundvermögen investiert im Rahmen der Anlagestrategie nach Art. 8 SFDR („EU-Verordnung 2019/2088“) fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, welche die von der Aachener Grundvermögen für das Sondervermögen festgelegten ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mindestens 50 % erfüllen. Der Grad der Erfüllung ermittelt sich dabei aus der Summe der einzelnen gewichteten ökologischen und sozialen Merkmale.

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 des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds hat sich im ersten Geschäftshalbjahr 2023/2024 von 206,5 Mio. EUR um 0,4 Mio. EUR auf 206,9 Mio. EUR erhöht.

Zum 30. September 2023 wurden 19 Immobilien für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds mit einem Verkehrswert

von insgesamt 220,0 Mio. EUR verwaltet. Die Immobilien befinden sich an 12 Standorten in Deutschland und drei Standorten im Ausland (Niederlande und Schweiz).

Anteilwert und Anteilumlauf

Der Wert des einzelnen Fondsanteils lag zum Stichtag bei 107,10 EUR, der Ausgabepreis bei 109,78 EUR. Den Anteilwert errechnete die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Abstimmung mit der Verwahrstelle des Immobiliensondervermögens, der DZ BANK AG in Frankfurt am Main.

Die Anzahl der umlaufenden Anteile hat sich im ersten Geschäftshalbjahr insgesamt um 639 Stück auf 1.931.504 Anteile verringert.

Ausschüttung

Am 02. Mai 2023 (Ex-Tag) erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/2023 in Höhe von 2,00 EUR je Anteil (Vorjahr: 0,89 EUR je Anteil). Die Valutierung der Ausschüttung und damit die Belastung des Fondskontos erfolgten zwei Bankarbeitstage nach dem Ex-Tag, also am 04. Mai 2023. Die Ausschüttung entsprach 1,9 % des Anteilwertes zu Beginn des Geschäftsjahres 2022/2023.

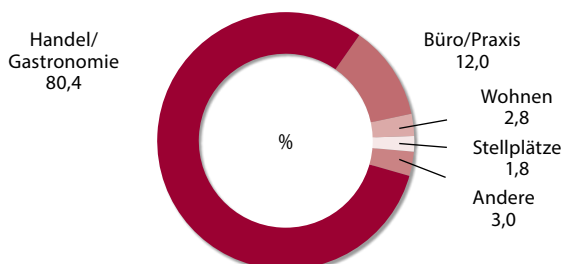
Zum Ausschüttungsstichtag 02. Mai 2023 waren 1.932.143 Anteile im Umlauf. Von der Ausschüttung im Mai 2023 in Höhe von insgesamt 3,9 Mio. EUR wurden 0,7 Mio. EUR wiederangelegt und damit für den Erwerb weiterer Anteile genutzt; das waren 17,5 % der Ausschüttung.

Nettomittelveränderung

Im ersten Geschäftshalbjahr 2023/2024 wurden Fondsanteile im Wert von 0,7 Mio. EUR nach Wiederanlage der Ausschüttung ausgegeben. Im gleichen Zeitraum wurden Anteile im Wert von -0,8 Mio. EUR an den Fonds zurückgegeben. Folglich betrug die Nettomittelveränderung im Berichtshalbjahr -0,1 Mio. EUR.

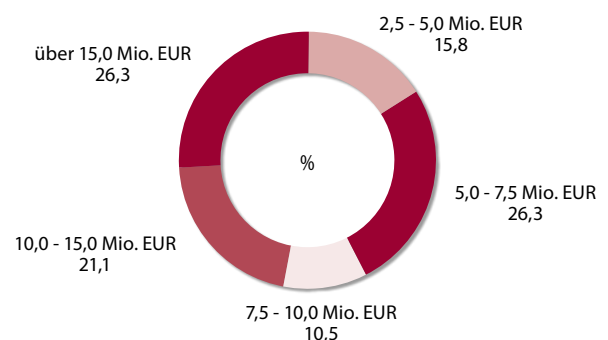
Nutzungsarten der Fondsimmobilen

(auf Basis der Jahresnettosollmiete)



Größenklassen der Fondsimmobilen

(auf Basis der Anzahl)



Anlageergebnis

Die BVI-Rendite des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds für den Zeitraum vom 30. September 2022 bis 30. September 2023 entsprach 3,7 % p.a. (ermittelt nach der BVI-Methode, d.h. unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Ausschüttung).

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

Der im Februar 2022 durch die russische Invasion ausgelöste Krieg in der Ukraine hat im Berichtszeitraum noch kein Ende gefunden. Da der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds weder in der Ukraine, in Russland oder in angrenzenden osteuropäischen Ländern investiert ist, ergeben sich weiterhin keine unmittelbar nachteiligen Effekte. Die wirtschaftlichen Folgen des Konfliktes, insbesondere die deutlich gestiegene Inflation und die erhöhten Energiekosten, belasten die globale Konjunktur. Die Zentralbanken haben weltweit die Zinsen spürbar erhöht. Dies hat zur Folge, dass die Zinsen auf Bankguthaben zwischenzeitlich wieder deutlich positiv sind, aber auch die Zinssätze bei Aufnahme und Prolongation von Fremdkapital am Finanzierungsmarkt entsprechend signifikant angestiegen sind.

Ausblick

Die in Folge des Angriffskrieges von Russland auf die Ukraine stark gestiegene Inflationsrate ist rückläufig. Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung geht in seiner Herbstprognose 2023 davon aus, dass das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland in 2023 um 0,4 % zurückgehen wird. Für 2024 rechnet man mit einem Anstieg um 1,4 % und für 2025 mit einem weiteren Anstieg um 1,2 %. Hinsichtlich der Inflationsrate prognostiziert das ifo Institut für Deutschland durchschnittlich 6,0 % in 2023, 2,6 % für 2024 und 1,9 % für 2025.

Die zukünftigen konjunkturellen Entwicklungen, speziell in Deutschland und Europa, und die ggf. daraus resultierenden

Implikationen auf das Immobilien-Portfolio des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds sind weiterhin sehr aufmerksam zu beobachten. Zumindest in der Vergangenheit hat sich jedoch die Anlageklasse Immobilien gerade in Zeiten großer Unsicherheit und Krisen langfristig betrachtet als ein sehr gutes Investment erwiesen.

Immobilientransaktionen

Im ersten Geschäftshalbjahr 2023/2024 fanden keine Immobilientransaktionen statt. Der Immobilienbestand blieb somit unverändert.

Vermietungssituation und Instandhaltungen

Der Vermietungsstand lag am Stichtag 30. September 2023 bei 94,4 %.

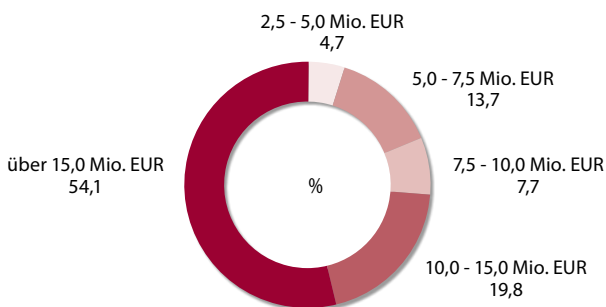
Wie in den vergangenen Jahren wurden auch im abgelaufenen Geschäftshalbjahr Immobilien umgebaut und modernisiert. Das soll sicherstellen, dass sie auch künftig gut auf dem Vermietungsmarkt platziert werden können.

Wesentliche **Neuvermietungen** im Einzelhandel:

Stadt	Straße	Bisheriger Mieter	Neuer Mieter
Köln	Schildergasse 14-16	Bonita (Untervermietung an Rituals)	Pandora Jewelry
Rostock	Kröpeliner Straße 57/ Hinter Lange Straße 32-35/ Bei der Jakobikirche	Hallhuber	Mister Spex

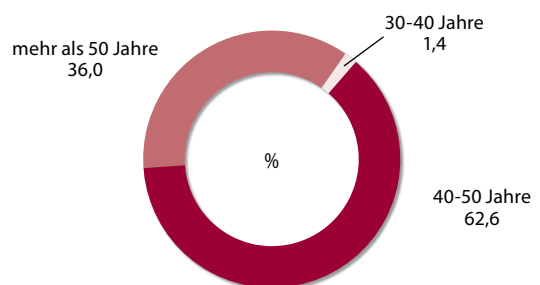
Größenklassen der Fondsimmobilien

(auf Basis der Verkehrswerte ¹⁾)



Wirtschaftliche Restnutzungsdauer 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.



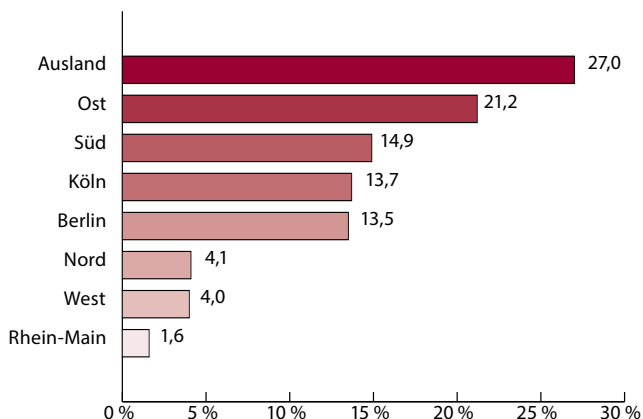
Rostock, Kröpelinstraße 57 u.a.:
Neuvermietung an Mister Spex



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

Geographische Verteilung der Fondsimmobilien

(auf Basis der Verkehrswerte ¹⁾)



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

In der Immobilie in **Köln, Schildergasse 14-16**, wurde für die bisher von Bonita genutzten Einzelhandelsflächen mit Pandora Jewelry ein neuer Mieter gefunden. Bonita hatte die Flächen bislang an den Kosmetikhersteller Rituals untervermietet. Der Schmuckhersteller Pandora Jewelry wurde im Jahre 1982 in der dänischen Hauptstadt Kopenhagen gegründet. Das Unternehmen beschäftigt über 32.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und vertreibt sein aus Armbändern, Charms, Ohrringen, Ketten, Ringen und Uhren bestehendes Schmucksortiment in über 6.500 Geschäften in mehr als 100 Ländern weltweit.

Nachmieter von Hallhuber in **Rostock, Kröpeliner Straße 57** u.a., ist Mister Spex. Vor Mietbeginn werden in der Bestandsimmobilie umfangreiche Umbaumaßnahmen durchgeführt. Mister Spex ist einer der führenden Optiker in Europa mit über 7,1 Millionen Kunden. Das Optikunternehmen betreibt über 70 Stores in Deutschland, Österreich, Schweden und der Schweiz sowie ein flächendeckendes Netzwerk aus über 300 Partneroptikern sowie Onlineshops zehn Ländern.

Wesentliche Mietvertragsverlängerungen im Einzelhandel:

Stadt	Straße	Mieter
Berlin	Neue Schönhauser Straße 10/ Rosenthaler Straße 46, 47	Kapten & Son
Köln	Apostelstraße 15-17/ Große Brinkgasse 2	Closed



Köln, Apostelstraße 15-17/Große Brinkgasse 2: Mietvertragsverlängerung mit Closed

Mit dem Mieter Kapten & Son konnte das bestehende Mietverhältnis in der Bestandsimmobilie in **Berlin, Neue Schönhauser Straße 10/Rosenthaler Straße 46, 47**, verlängert werden. Kapten & Son ist eine junge, 2014 in Münster gegründete Lifestyle-Marke, die ihren Bekanntheitsgrad sukzessive über Influencer in den sozialen Medien steigert und Accessoires wie Uhren, Brillen und Rucksäcke vertreibt. Aktuell werden mehr als 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in 7 Retail Stores in Deutschland beschäftigt.

Closed, seit 2014 Mieter der Ladenflächen in **Köln, Apostelstraße 15-17/Große Brinkgasse 2**, hat das vereinbarte Optionsrecht ausgeübt, so dass sich die Mietvertragslaufzeit verlängert. Die internationale Fashion Marke Closed kann auf eine lange Familientradition zurückblicken. Das 1978 von französischen Modemachern als Denim-Label gegründete Unternehmen ist seit Anfang der 1990er Jahre in Hamburg ansässig. Es werden derzeit mehr als 400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Closed betreibt aktuell rund 50 eigene Shops und vertreibt seine Kollektionen bei über 1.200 Großhändlern in 32 Ländern weltweit.



Darmstadt, Ernst-Ludwig-Straße 11:
Bestandsimmobilie seit 2012

Vermietungsinformationen

nach Ländern zum 30. September 2023

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

	Deutschland	Niederlande	Schweiz	Gesamt
Handel/Gastronomie	75,7	98,8	73,8	80,4
Büro/Praxis	14,8	—	26,2	12,0
Wohnen	3,3	1,2	—	2,8
Stellplätze	2,3	—	—	1,8
Andere	3,9	—	—	3,0

Leerstand in % (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresbruttosollmiete)

	Deutschland	Niederlande	Schweiz	Gesamt
Handel/Gastronomie	5,8	—	—	4,6
Büro/Praxis	0,5	—	—	0,4
Wohnen	0,4	—	—	0,3
Stellplätze	0,3	—	—	0,3

Vermietungsquote in % (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresbruttosollmiete)

	Deutschland	Niederlande	Schweiz	Gesamt
	93,0	100,0	100,0	94,4

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

	Deutschland	Niederlande	Schweiz	Gesamt
unbefristet	4,3	1,2	6,0	3,7
2023	6,9	—	—	5,2
2024	8,2	—	7,0	6,3
2025	17,4	—	—	13,1
2026	8,7	—	9,0	6,8
2027	13,1	13,0	4,3	12,8
2028	18,4	—	—	13,8
2029	14,0	—	73,8	12,4
2030	8,3	18,1	—	10,3
2031	0,7	—	—	0,5
2032	—	—	—	0,0
2033 +	—	67,7	—	15,2

Erläuterungen

Grundstücke im Zustand der Bebauung sowie Flächen in Sanierung werden generell nicht in die Berechnungen einbezogen.

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.

Leerstands-/Vermietungsquote

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

nete 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 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.

Kredite und Währungspositionen

zum 30. September 2023

Übersicht Kredite	Kreditvolumen (Direkt) TEUR	in % des Verkehrswertes aller Immobilien
Euro-Kredite	12.500	5,5
Euro-Kredite (Ausland)	40.000	17,5
CHF-Kredite	6.200	2,7
Gesamt	58.700	25,7

Devisenkurs 28. September 2023 1 EUR = 0,9678 CHF

Kreditvolumina nach Laufzeit der Zinsfestschreibung (Restlaufzeit)	in % des Verkehrswertes aller Immobilien
Unter 1 Jahr	11,0
1 - 2 Jahre	—
2 - 5 Jahre	11,0
5 - 10 Jahre	3,7
Über 10 Jahre	—

Übersicht Währungspositionen	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag TEUR	in % des Fondsvermögens (netto) pro Währungsraum
CHF	1.020	0,5
Gesamt	1.020	0,5

Vermögensübersicht

zum 30. September 2023

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

Devisenkurs 28. September 2023 1 EUR = 0,9678 CHF

A. Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe Seite 14 und 15 Vermögensaufstellung Teil I)				
1. Geschäftsgrundstücke		221.561.272,99		107,1
davon in Fremdwährung	6.561.272,99			
2. Gemischtgenutzte Grundstücke		6.475.000,00		3,1
Zwischensumme			228.036.272,99	110,2
davon in Fremdwährung	6.561.272,99			
II. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		32.864.956,25		15,9
davon in Fremdwährung	406.137,54			
Zwischensumme			32.864.956,25	15,9
davon in Fremdwährung	406.137,54			
III. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Seite 18 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.672.375,35		
davon in Fremdwährung	9.146,19			
2. Zinsansprüche		134.518,76		
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (siehe Seite 17 Vermögensaufstellung Teil II)		5.865.767,18		
davon in Fremdwährung	358.883,18			
4. Andere		138.654,29		
davon in Fremdwährung	146,72			
Zwischensumme			7.811.315,58	3,8
insgesamt in Fremdwährung	368.176,09			
Summe der Vermögensgegenstände			268.712.544,82	129,9
B. Schulden				
IV. Verbindlichkeiten aus (siehe Seite 18 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Krediten		-58.699.628,02		
davon in Fremdwährung	-6.199.628,02			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-69.489,01		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-2.491.195,89		
davon in Fremdwährung	-17.639,21			
4. anderen Gründen		-485.879,01		
davon in Fremdwährung	-93.887,66			
Zwischensumme			-61.746.191,93	29,8
insgesamt in Fremdwährung	-6.311.154,89			
V. Rückstellungen			-93.160,68	0,1
davon in Fremdwährung	-4.257,71			
Summe der Schulden			-61.839.352,61	29,9
C. Fondsvermögen			206.873.192,21	100,0



Basel (Schweiz), Freie Straße 8:
Bestandsimmobilie seit 2020 mit dem Mieter Lush

Vermögensaufstellung Teil I

Immobilienverzeichnis zum 30. September 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 84 %	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	Apostelnstraße 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 94 %		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 61 %	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	111,0
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

Ausstattungsmerkmale	Verkehrswert Gutachten/Kaufpreis		Arithmetischer Mittelwert beider Verkehrswerte	Anteil am Fondsvermögen	Gutachterliche Bewertungsmiete Gutachten		Restnutzungsdauer Gutachten		Fremdfinanzierungsquote	Leerstandsquote zum Stichtag	Restlaufzeit der Mietverträge
	Nr. 1	Nr. 2			Nr. 1	Nr. 2	Nr. 1	Nr. 2			
	EUR	EUR			EUR	%	EUR	EUR			
PA	30.900.000	30.450.000	30.675.000	14,8	1.181.803	1.257.068	45	45	—	3,4	3,6
(T)KA, PA	2.100.000	5.650.000	3.875.000	1,9	710.436	723.943	49	49	—	79,1	3,6
(T)KA, PA	3.550.000	3.600.000	3.575.000	1,7	180.000	180.000	44	44	—	—	0,5
—	6.600.000	6.350.000	6.475.000	3,1	280.499	288.116	47	47	—	12,1	6,8
(T)KA, PA	6.250.000	6.350.000	6.300.000	3,0	246.185	276.277	52	52	—	—	5,2
(T)KA, PA	8.550.000	8.950.000	8.750.000	4,2	267.700	307.688	49	59	—	—	0,1
(T)KA, PA	15.600.000	14.650.000	15.125.000	7,3	524.135	517.604	52	52	—	—	—
(T)KA, PA	10.150.000	10.150.000	10.150.000	4,9	436.931	429.659	49	49	—	—	5,9
(T)KA, PA	6.650.000	6.700.000	6.675.000	3,2	336.532	321.740	42	42	—	—	3,2
(T)KA, PA	10.050.000	10.450.000	10.250.000	5,0	364.581	339.026	50	44	—	—	0,7
(T)KA, PA	14.600.000	14.150.000	14.375.000	6,9	432.000	432.000	49	49	87,0	—	4,0
(T)KA, LA, PA	15.600.000	17.250.000	16.425.000	7,9	835.006	834.663	51	51	—	2,2	4,2
(T)KA	3.050.000	3.250.000	3.150.000	1,5	176.956	199.756	34	34	—	—	1,9
(T)KA, LA, PA	24.900.000	26.100.000	25.500.000	12,3	1.601.946	1.635.926	48	48	—	0,6	3,3
(T)KA, LA, PA	5.100.000	5.400.000	5.250.000	2,5	315.425	334.962	46	49	—	—	3,5
(T)KA	9.450.000	8.300.000	8.875.000	4,3	285.000	285.000	43	43	84,5	—	4,0
(T)KA	10.800.000	10.150.000	10.475.000	5,1	395.504	395.550	44	44	81,1	—	6,4
(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	—	24,4
(T)KA	6.509.609	6.612.937	6.561.273	3,2	255.137	255.137	47	47	94,5	—	4,8
228.036.273											

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

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe

von Immobilien zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2023

Lage des Grundstücks

Übergang von Nutzen und Lasten

I. Käufe

–

II. Verkäufe

–

Vermögensaufstellung Teil II

Anschaffungsnebenkosten zum 30. September 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 abgeschrieben 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	61.474	481.546	4,0	
99084 Erfurt	Fischmarkt 18	09/2020	6.798.935	809.396	470.562	338.834	11,9	40.470	559.838	7,0	
24937 Flensburg	Holm 70	10/2015	6.736.072	798.107	481.248	316.859	11,8	39.905	159.621	2,0	
79098 Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 187	04/2018	10.290.208	928.182	595.509	332.673	9,0	46.409	417.070	4,6	
79098 Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 194	12/2016	15.000.000	985.766	819.894	165.872	6,6	49.288	312.516	3,3	
76133 Karlsruhe	Kaiserstraße 195, 197	10/2022	10.077.614	657.386	537.011	120.375	6,5	32.869	591.647	2,0	
50667 Köln	Apostelstraße 15-17	09/2015	6.300.000	518.081	447.997	70.084	8,2	25.904	99.299	2,0	
50667 Köln	Schildergasse 14-16	06/2018	10.000.000	806.786	697.060	109.726	8,1	40.339	376.500	4,7	
50667 Köln	Schildergasse 55a	12/2017	22.486.000	2.460.255	1.547.041	913.214	10,9	123.013	1.024.741	4,2	
04109 Leipzig	Hainstraße 5-7	03/2014	13.000.000	1.071.144	511.571	559.573	8,2	53.557	44.840	0,4	
18055 Rostock	Kröpeliner Straße 57/ Hinter Lange Straße 32, 33, 34, 35/ Bei der Jakobikirche	03/2013	21.420.695	1.969.468	1.183.038	786.430	9,2	1.400	0	0,0	
66111 Saarbrücken	Bahnhofstraße 72	09/2014	4.450.000	489.852	275.081	214.771	11,0	24.493	44.903	0,9	
Niederlande											
1012 XB	Amsterdam	Kalverstraat 171	01/2017	15.225.000	1.469.670	913.692	555.978	9,7	73.484	477.486	3,3
1071 CD	Amsterdam	P.C. Hoofstraat 126	12/2022	10.181.500	981.417	826.114	155.303	9,6	49.071	899.632	9,2
2512 AP	Den Haag	Wagenstraat 9	12/2013	36.650.000	1.026.347	20.482	1.005.865	2,8	51.317	17.244	0,2
2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Schweiz											
4001	Basel	Freie Straße 8	07/2020	6.478.611 ¹⁾	531.686	220.877	310.809	8,2	26.584	358.883	6,8
3. Gesamt							739.578	5.865.767			

1) Der Kaufpreis betrug 6,27 Mio. CHF; umgerechnet zum Devisenkurs per Stichtag 28. September 2023 1 EUR = 0,9678 CHF

Erläuterungen

Unter der Position „Anschaffungsnebenkosten“ sind diejenigen Nebenkosten aufgeführt, die zum Berichtsstichtag noch nicht abgeschrieben waren, weil sich das erworbene Objekt noch im Fondsvermögen befand und die Abschreibungsphase seit

Erwerb noch nicht abgelaufen war. Die Anschaffungsnebenkosten werden laut § 248 Abs. 3 KAGB linear über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

Vermögensaufstellung Teil III

Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen zum 30. September 2023

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

Devisenkurs 28. September 2023 1 EUR = 0,9678 CHF

A. Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
III. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.672.375,35	0,8
davon in Fremdwährung	9.146,19			
davon Betriebskostenvorlagen		1.507.463,20		
davon Mietforderungen		164.912,15		
2. Zinsansprüche			134.518,76	0,1
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (siehe Seite 17 Vermögensaufstellung Teil II)			5.865.767,18	2,8
davon in Fremdwährung	358.883,18			
4. Andere			138.654,29	0,1
davon in Fremdwährung	146,72			
davon Forderungen gegen Versicherungen aus Schadensfällen		78.803,74		
davon sonstige Forderungen		59.850,55		
B. Schulden				
IV. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-58.699.628,02	28,4
davon besicherte Kredite (§ 260 Abs. 3 KAGB)	-6.199.628,02			
davon in Fremdwährung		-58.699.628,02		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-69.489,01	0,0
3. Grundstücksbewirtschaftung			-2.491.195,89	1,2
davon in Fremdwährung	-17.639,21			
davon Vorauszahlungen von Mieten		-340.776,36		
davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		-1.268.472,71		
davon Verbindlichkeiten aus Mietsicherheiten		-870.456,28		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten		-11.490,54		
4. anderen Gründen			-485.879,01	0,2
davon in Fremdwährung	-93.887,66			
davon Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsvergütung		-67.857,60		
davon Verbindlichkeiten aus Verwahrstellenvergütung		-24.637,10		
davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		-63.759,66		
davon Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen		-329.624,65		
V. Rückstellungen				
davon in Fremdwährung	-4.257,71		-93.160,68	0,1
davon für Steuern		-4.257,71		
davon für Instandhaltung		-88.902,97		
C. Fondsvermögen			206.873.192,21	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)			1.931.504	
Anteilwert (EUR)			107,10	

Anhang

gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Anteilwert und -umlauf

Zum 30. September 2023 waren 1.931.504 Anteile im Umlauf. Der Rücknahmepreis/Anteilwert betrug 107,10 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 Wertermittlungstichtag der arithmetische Mittelwert aus beiden unabhängig voneinander ermittelten Verkehrswerten zu berücksichtigen.

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

Die Bewertungen werden gleichmäßig über das Quartal verteilt. Die erste Regelbewertung muss ausgehend vom Tag des Übergangs von Besitz/Nutzen und Lasten innerhalb von drei Monaten erfolgen.

Der Wert der Immobilien ist stets erneut zu ermitteln und anzusetzen, wenn nach Auffassung der Gesellschaft der zuletzt ermittelte Wert auf Grund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist.

II. Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

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

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

1. Bankguthaben

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert bewertet.

2. Forderungen

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Zinsansprüche und andere Forderungen werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

3. Anschaffungsnebenkosten

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Die Abschreibungen 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.

Köln, 06. November 2023

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Geschäftsführung

Georg Heinze Dr. Frank Wenzel

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: 9.655 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

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

Prof. Dr.-Ing. Martin Töllner
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Hannover

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

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



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