AACHENER GRUNDVERMÖGEN

Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds

Halbjahresbericht zum 30. September 2024

2024

Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 194:
Bestandsimmobilie seit Dezember 2016

Kennzahlen im Überblick

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

Stichtag	**30.09.2024**
in Mio. EUR	
Fondsvolumen (Fondsvermögen + Verbindlichkeiten aus Krediten)	**258,7**
Direkt gehaltene Immobilien (Summe der Verkehrswerte)	228,9
Liquiditätsanlagen	26,5
Sonstige Vermögensgegenstände	6,3
Verbindlichkeiten aus Krediten	-58,9
Übrige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-3,0
Fondsvermögen (netto)	**199,8**
Nettomittelzufluss/Nettomittelveränderung	**-1,8**
in %	
Immobilienquote (Bezugsbasis Fondsvermögen (netto))	114,6
Fremdkapitalquote (Bezugsbasis Immobilienvermögen)	25,7
Vermietungsquote (Bezugsbasis Jahresbruttosollmiete)	98,2
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	**107,60**
Ausgabepreis	110,29
Ausschüttung je Anteil [1]	2,00
Ausschüttungszeitpunkt (Ex-Tag) [2]	02.05.2024
Umlaufende Anteile (Stück)	1.857.000
in %	
BVI-Rendite p.a. im Zeitraum 30.09.2023 bis 30.09.2024 [3]	**2,4**

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) 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 2023/2024 bis zum Erscheinen des Jahresberichtes für das Geschäftsjahr 2024/2025 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. Januar 2024 durch den Artikel 34 des Kreditorenzweitmarktförderungsgesetzes sowie durch Artikel 91 des Personengesellschaftsrechtsmodernisierungsgesetzes.

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.

Fonds- und Immobilienvermögen

Das Fondsvermögen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds hat sich im ersten Geschäftshalbjahr 2024/2025 von 202,4 Mio. EUR um 2,6 Mio. EUR auf 199,8 Mio. EUR verringert.

Zum 30. September 2024 wurden 19 Immobilien für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds mit einem Verkehrswert von insgesamt 228,9 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 107,60 EUR, der Ausgabepreis bei 110,29 EUR. Den Anteilwert errechnete die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Abstimmung mit der Verwahrstelle des Immobilien-Sondervermögens, der DZ BANK AG in Frankfurt am Main.

Die Anzahl der umlaufenden Anteile hat sich im ersten Geschäftshalbjahr insgesamt um 17.000 Stück auf 1.857.000 Anteile verringert.

Ausschüttung

Am 02. Mai 2024 (Ex-Tag) erfolgte die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/2024, wie im Vorjahr, in Höhe von 2,00 EUR je Anteil. Die Valutierung der Ausschüttung und damit die Belastung des Fondskontos erfolgten zwei Bankarbeitstage nach dem Ex-Tag, also am 06. Mai 2024. Die Ausschüttung entsprach 1,9 % des Anteilwertes zu Beginn des Geschäftsjahres 2023/2024.

Zum Ausschüttungsstichtag 02. Mai 2024 waren 1.870.770 Anteile im Umlauf. Von der Ausschüttung im Mai 2024 in Höhe von insgesamt 3,7 Mio. EUR wurden 0,6 Mio. EUR wiederangelegt und damit für den Erwerb weiterer Anteile genutzt; das waren 16,7 % der Ausschüttung.

Nettomittelveränderung

Im ersten Geschäftshalbjahr 2024/2025 wurden Fondsanteile im Wert von +0,6 Mio. EUR nach Wiederanlage der Ausschüttung ausgegeben. Im gleichen Zeitraum wurden Anteile im Wert von -2,4 Mio. EUR an den Fonds zurückgegeben. Folglich betrug die Nettomittelveränderung im Berichtshalbjahr -1,8 Mio. EUR.

Anlageergebnis

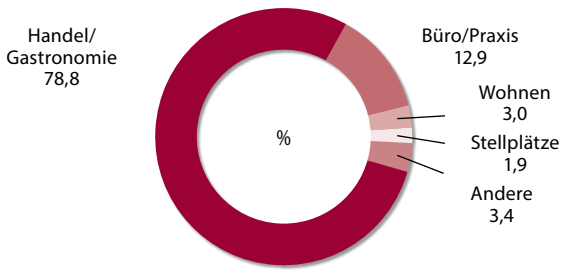
Die BVI-Rendite des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds für den Zeitraum vom 30. September 2023 bis 30. September 2024 entsprach 2,4 % p.a. (ermittelt nach der BVI-Methode, d.h. unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Ausschüttung).

Ausblick

Die in Folge des Angriffskriegs von Russland auf die Ukraine stark gestiegene Inflationsrate ist deutlich rückläufig und nähert sich dem von der Europäische Zentralbank (EZB) idealerweise angestrebten Niveau von 2,0 %. Die wirtschaftlichen Effekte des Konfliktes belasten aber weiterhin die europäische Konjunktur, insbesondere die erhöhten Energiekosten sowie die gestiegenen Fremdkapitalzinsen. Das ifo-Institut prognostiziert für Deutsch-

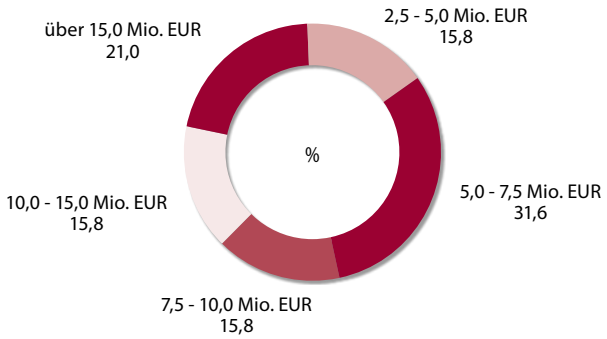
Nutzungsarten der Fondsimmobilien

(auf Basis der Jahresnettosollmiete)



Größenklassen der Fondsimmobilien

(auf Basis der Anzahl)



land in seiner Herbstprognose 2024 eine Inflationsrate von durchschnittlich 2,2 % für 2024 sowie 2,0 % für 2025 und 1,9 % für 2026. Der prognostizierte Rückgang der Inflationsrate macht Hoffnung, dass die EZB den Leitzins langsam senken wird, was sich vor allem positiv auf die Fremdkapitalzinssätze, speziell in der Immobilienwirtschaft, auswirken sollte. Das ifo-Institut geht in seiner Herbstprognose 2024 davon aus, dass das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr stagniert. Für 2025 rechnet man mit einem Anstieg auf 0,9 %, für 2026 auf 1,5 %.

Die zukünftigen konjunkturellen und wirtschaftlichen Entwicklungen und die gegebenenfalls daraus resultierenden Implikationen auf das Immobilien-Portfolio des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds sind weiterhin 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 2024/2025 fanden keine Immobilientransaktionen statt. Der Immobilienbestand blieb somit unverändert.

Vermietungssituation und Instandhaltungen

Die Vermietungsquote lag am Stichtag 30. September 2024 bei 98,2 %.

Wie in den vergangenen Jahren wurden auch im abgelaufenen Geschäftshalbjahr 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** im Einzelhandel:

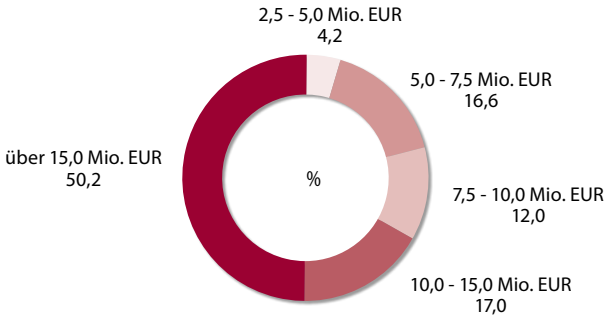
Stadt	Straße	Bisheriger Mieter	Neuer Mieter
Amsterdam (Niederlande)	P.C. Hooftstraat 126	CLS Retail (Claudia Sträter)	Boggi Milano
Darmstadt	Ernst-Ludwig-Straße 11	Bestseller (Vero Moda und Jack&Jones)	Snipes
Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 187/ Eisenstraße	Hallhuber	Kauf Dich Glücklich
Karlsruhe	Kaiserstraße 195, 197	Globetrotter	Deichmann

In der Immobilie in **Amsterdam (Niederlande), P.C. Hooftstraat 126,** wurde für die bisher von CLS Retail (Claudia Sträter) genutzten Flächen ein neuer Mietvertrag mit Boggi Milano geschlossen. Boggi Milano ist eine italienische Marke, die mit 225 Geschäften in mehr als 58 Ländern auf dem Markt vertreten ist. Das Unternehmen kreiert seit 1939 exklusive Mode für Herren sowie Schuhe und Accessoires.

In **Darmstadt, Ernst-Ludwig-Straße 11,** konnte vor Auslaufen des bisherigen Mietvertrages mit Bestseller ein neuer Mietvertrag mit dem zur Deichmann-Gruppe gehörenden Streetwear-Filialisten Snipes geschlossen werden. Vor Mietbeginn werden in der Bestandsimmobilie Umbaumaßnahmen durchgeführt. Das inhabergeführte Familienunternehmen Deichmann ist Marktführer im deutschen und europäischen Schuhhandel. Es unterhält mittlerweile über 4.600 Filialen in 31 Ländern und beschäftigt weltweit rund 48.000 Mitarbeiter.

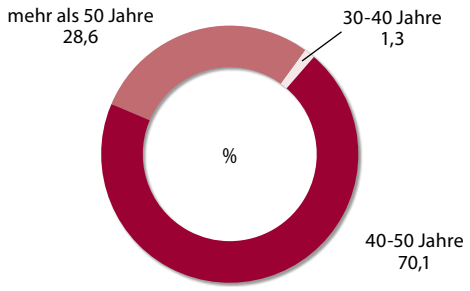
Größenklassen der Fondsimmobilien

(auf Basis der Verkehrswerte [1])



Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Fondsimmobilien

(auf Basis der Verkehrswerte [1])

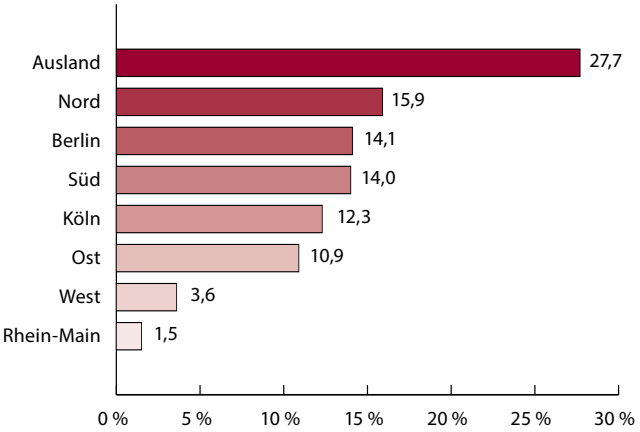


1) Jeweils arithmetischer Mittelwert der Verkehrswerte, die für jede Immobilie von zwei externen Bewertern zu einem Wertermittlungsstichtag unabhängig voneinander ermittelt wurden.

Köln, Schildergasse 14-16:
Bestandsimmobilie seit Juni 2018 mit dem Mieter Pandora

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 Wertermittlungsstichtag unabhängig voneinander ermittelt wurden.

Darüber hinaus wird Deichmann neuer Mieter der zuvor von Globetrotter genutzten Ladenflächen in **Karlsruhe, Kaiserstraße 195, 197**.

Nach dem Auszug von Hallhuber und zwischenzeitlicher Interimsvermietung an einen Anbieter für Vintage- und Second-Hand-Bekleidung konnte ein langfristiges Mietverhältnis für die Einzelhandelsflächen in **Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 187/Eisenstraße**, geschlossen werden. Neuer Mieter ist das Berliner Unternehmen Kauf Dich Glücklich. Die Geschichte von Kauf dich Glücklich begann im Jahr 2002 mit Waffeln und Vintage Möbeln. Das Unternehmen beschäftigt über 60 Festangestellte und mehr als 200 Mitarbeitende in den Stores in Deutschland, Österreich und den Niederlanden. Der Firmensitz ist in Berlin-Wedding. Neben der eigenen Kollektion wird eine Auswahl an skandinavischen und europäischen Modemarken vertrieben. Das Angebot umfasst Damen-, Kinder- und Herrenmode, Schmuck, Wohnaccessoires und Papeterie.

Wesentliche **Mietvertragsverlängerungen** im Einzelhandel:

Stadt	Straße	Mieter
Rostock	Kröpeliner Straße 57/ Hinter Lange Straße 32-35/Bei der Jakobikirche	Hennes & Mauritz

Mit dem Bestandsmieter Hennes & Mauritz wurde eine Mietvertragsverlängerung in **Rostock, Kröpeliner Straße 57/Hinter Lange Straße 32-35/Bei der Jakobikirche**, vereinbart. Die schwedische H&M Group wurde 1947 gegründet. Sowohl online als auch in über 4.200 Ladengeschäften in mehr als 70 Ländern weltweit, bietet das erfolgreiche Textilhandelsunternehmen über verschiedene Marken, wie H&M, COS, Weekday, &other Stories sowie Arket Kleidung, Accessoires und Schuhe für die ganze Familie sowie Wohnaccessoires an.

Taxonomie-Verordnung

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 einzeln 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“).

Leipzig, Hainstraße 5-7:
Bestandsimmobilie seit März 2014

Rostock, Kröpeliner Straße 57/Hinter Lange Straße 32-35/Bei der Jakobikirche:
Bestandsimmobilie seit März 2013, Mietvertragsverlängerung mit Hennes & Mauritz

Berlin, Neue Schönhauser Straße 10/Rosenthaler Straße 46, 47:
Bestandsimmobilie seit Juli 2011

Vermietungsinformationen

nach Ländern zum 30. September 2024

Nutzungsarten nach Jahresmietertrag in % (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresnettosollmiete)	**Deutschland**	**Niederlande**	**Schweiz**	**Gesamt**
Handel/Gastronomie	72,9	98,8	73,8	**78,8**
Büro/Praxis	16,4	—	26,2	**12,9**
Wohnen	3,7	1,2	—	**3,0**
Stellplätze	2,5	—	—	**1,9**
Andere	4,5	—	—	**3,4**

Leerstand in % (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresbruttosollmiete)				
Handel/Gastronomie	0,5	—	—	**0,4**
Büro/Praxis	1,4	—	—	**1,1**
Andere	0,4	—	—	**0,3**

Vermietungsquote in % (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresbruttosollmiete)				
	97,7	100,0	100,0	**98,2**

Restlaufzeit der Mietverträge in % (stichtagsbezogen auf Basis der Jahresnettosollmiete)				
unbefristet	4,7	1,2	—	**3,8**
2024	6,9	—	3,5	**5,2**
2025	8,7	17,9	9,4	**10,9**
2026	9,5	—	9,0	**7,3**
2027	13,7	13,0	4,3	**13,3**
2028	25,3	—	—	**18,8**
2029	18,2	—	73,8	**15,5**
2030	12,3	—	—	**9,1**
2031	0,7	—	—	**0,5**
2032	—	—	—	**—**
2033	—	—	—	**—**
2034 +	—	67,9	—	**15,6**

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, aufgeliedert 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 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 2024

Übersicht Kredite	Kreditvolumen (Direkt) TEUR	in % des Verkehrswertes aller Immobilien
Euro-Kredite	12.500	5,4
Euro-Kredite (Ausland)	40.000	17,5
CHF-Kredite	6.369	2,8
Gesamt	**58.869**	**25,7**

Devisenkurs 27. September 2024: 1 EUR = 0,94200 CHF

Kreditvolumina nach Laufzeit der Zinsfestschreibung (Restlaufzeit)	in % des Verkehrswertes aller Immobilien
Unter 1 Jahr	0,5
1 - 2 Jahre	—
2 - 5 Jahre	16,1
5 - 10 Jahre	9,1
Über 10 Jahre	—

Übersicht Währungspositionen	Offene Währungspositionen zum Berichtsstichtag TEUR	in % des Fondsvermögens (netto) pro Währungsraum
CHF	962	0,5
Gesamt	**962**	**0,5**

Vermögensübersicht

zum 30. September 2024

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier: CHF).
Devisenkurs 27. September 2024: 1 EUR = 0,9420 CHF

A. Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
I. Immobilien (siehe Seite 14 und 15 Vermögensaufstellung Teil I)				
1. Geschäftsgrundstücke		222.439.437,37		111,4
- davon in Fremdwährung	6.714.437,37			
2. Gemischtgenutzte Grundstücke		6.450.000,00		3,2
Zwischensumme			228.889.437,37	114,6
insgesamt in Fremdwährung	6.714.437,37			
II. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		26.494.155,23		13,3
- davon in Fremdwährung	415.240,00			
Zwischensumme			26.494.155,23	13,3
- davon in Fremdwährung	415.240,00			
III. Sonstige Vermögensgegenstände (siehe Seite 18 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.523.077,03		
- davon in Fremdwährung	7.182,78			
2. Zinsansprüche		65.805,76		
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien		4.553.373,82		
(siehe Seite 17 Vermögensaufstellung Teil II)				
- davon in Fremdwährung	314.087,66			
4. Andere		160.781,78		
- davon in Fremdwährung	150,74			
Zwischensumme			6.303.038,39	3,1
insgesamt in Fremdwährung	321.421,18			
Summe der Vermögensgegenstände			**261.686.630,99**	**131,0**
B. Schulden				
IV. Verbindlichkeiten aus (siehe Seite 18 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Krediten		-58.869.426,75		
- davon in Fremdwährung	-6.369.426,75			
2. Grundstücksbewirtschaftung		-2.262.287,82		
- davon in Fremdwährung	-6.563,24			
3. anderen Gründen		-595.509,66		
- davon in Fremdwährung	-99.817,47			
Zwischensumme			-61.727.224,23	30,9
insgesamt in Fremdwährung	-6.475.807,46			
V. Rückstellungen			-148.110,83	0,1
- davon in Fremdwährung	-12.800,84			
Summe der Schulden			**-61.875.335,06**	**31,0**
C. Fondsvermögen			**199.811.295,93**	**100,0**

Oldenburg, Achternstraße 52:
Bestandsimmobilie seit Oktober 2012

Vermögensaufstellung Teil I

Immobilienverzeichnis zum 30. September 2024

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											m²	m²	m²
10178	Berlin	Neue Schönhauser Straße 10/ Rosenthaler Straße 46, 47	G	L 48 %	B 41 %	S		W	07/2011	1910/95/96	1.648	3.185	1.031
33602	Bielefeld	Stresemannstraße 3	G	L 94 %		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 26 %	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 99 %			E/G		04/2018	1956/2011/12	197 2)	542	—
79098	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 194	G	L 83 %	B				12/2016	1907/Wiederaufbau 1949/2014/15	261	1.130	—
76133	Karlsruhe	Kaiserstraße 195, 197	G	L 82 %	B	S			10/2022	1955/2001/02	620	2.391	—
50667	Köln	Apostelnstraße 15-17/ Große Brinkgasse 2	G	L 47 %	B 43 %	S		W	09/2015	Ursprungsbaujahr unbekannt/Wiederaufbau 1951/87/90/2008/13	441	1.494	57
50667	Köln	Schildergasse 14-16	G	L 66 %	B	S		W	06/2018	1929/Wiederaufbau 1949	184	573 3)	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 78 %	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 62 %	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. Hooftstraat 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
3) Flächenänderung nach Neuvermietung

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	in Jahren	in Jahren	%	%	in Jahren
PA	32.550.000	31.750.000	32.150.000	16,1	1.259.714	1.259.548	44	44	—	0,6	3,8
(T)KA, PA	2.250.000	4.150.000	3.200.000	1,6	739.264	736.464	50	48	—	—	1,5
(T)KA, PA	3.400.000	3.550.000	3.475.000	1,7	180.000	180.000	43	43	—	—	0,4
—	6.600.000	6.300.000	6.450.000	3,2	281.140	286.982	46	46	—	—	5,3
(T)KA, PA	6.050.000	6.450.000	6.250.000	3,1	246.254	276.277	51	51	—	—	4,3
(T)KA, PA	6.700.000	8.050.000	7.375.000	3,7	253.918	242.864	48	58	—	23,7	0,6
(T)KA, PA	15.200.000	14.500.000	14.850.000	7,4	527.915	521.384	51	51	—	—	3,5
(T)KA, PA	9.700.000	9.950.000	9.825.000	4,9	472.931	465.659	48	48	—	5,2	1,1
(T)KA, PA	6.100.000	5.900.000	6.000.000	3,0	332.870	320.635	41	41	—	28,3	4,9
(T)KA, PA	8.500.000	9.400.000	8.950.000	4,5	321.523	321.523	49	43	—	—	3,3
(T)KA, PA	13.800.000	12.800.000	13.300.000	6,7	432.000	432.000	48	46	94,0	—	3,0
(T)KA, LA, PA	18.550.000	18.600.000	18.575.000	9,3	904.966	904.966	50	50	—	2,1	3,2
(T)KA	3.150.000	2.850.000	3.000.000	1,5	176.956	163.756	33	33	—	—	0,9
(T)KA, LA, PA	27.000.000	27.050.000	27.025.000	13,5	1.641.959	1.689.127	47	47	—	0,6	4,2
(T)KA, LA, PA	5.000.000	5.250.000	5.125.000	2,6	315.425	334.962	45	48	—	—	2,5
(T)KA	9.350.000	8.250.000	8.800.000	4,4	293.550	285.000	42	42	85,2	—	3,0
(T)KA	11.150.000	10.350.000	10.750.000	5,4	425.687	425.687	43	43	79,1	—	0,4
(T)KA, LA, PA	34.850.000	39.300.000	37.075.000	18,6	1.527.210	1.527.210	59	59	64,7	—	23,4
(T)KA	6.740.977	6.687.898	6.714.437	3,4	263.206	263.206	46	46	94,9	—	3,8
			228.889.437								

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 vorzunehmen 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 2024

Lage des Grundstücks	Übergang von Nutzen und Lasten
I. Käufe	
–	
II. Verkäufe	
–	

Vermögensaufstellung Teil II

Anschaffungsnebenkosten zum 30. September 2024

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 Geschäftshalbjahr 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	61.474	358.598	3,0
99084	Erfurt	Fischmarkt 18	09/2020	6.798.935	809.396	470.562	338.834	11,9	40.470	478.898	6,0
24937	Flensburg	Holm 70	10/2015	6.736.072	798.107	481.248	316.859	11,8	39.905	79.811	1,0
79098	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 187/ Eisenstraße	04/2018	10.290.208	928.182	595.509	332.673	9,0	46.409	324.252	3,6
79098	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 194	12/2016	15.000.000	985.766	819.894	165.872	6,6	49.288	213.939	2,3
76133	Karlsruhe	Kaiserstraße 195, 197	10/2022	10.077.614	653.315	534.473	118.842	6,5	32.666	522.041	8,0
50667	Köln	Apostelnstraße 15-17/ Große Brinkgasse 2	09/2015	6.300.000	518.081	447.997	70.084	8,2	25.904	47.491	1,0
50667	Köln	Schildergasse 14-16	06/2018	10.000.000	806.786	697.060	109.726	8,1	40.339	295.821	3,7
50667	Köln	Schildergasse 55a	12/2017	22.486.000	2.460.255	1.547.041	913.214	10,9	123.013	778.715	3,2
66111	Saarbrücken	Bahnhofstraße 72	09/2014	4.450.000	489.852	275.081	214.771	11,0	20.411	0	0,0
Niederlande											
1012 XB	Amsterdam	Kalverstraat 171	01/2017	15.225.000	1.469.670	913.692	555.978	9,7	73.484	330.519	2,3
1071 CD	Amsterdam	P.C. Hooftstraat 126	12/2022	10.181.500	989.533	825.414	164.119	9,7	49.477	809.200	8,2
2. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit anderer Währung											
Schweiz											
4001	Basel	Freie Straße 8	07/2020	6.656.051 [1]	546.248	226.926	319.322	8,2	27.312	314.088	5,8
3. Gesamt									**630.151**	**4.553.374**	

1) Der Kaufpreis betrug 6.270 TCHF; umgerechnet zum Devisenkurs per Stichtag 27. September 2024: 1 EUR = 0,9420 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 2024

Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier: CHF).
Devisenkurs 27. September 2024: 1 EUR = 0,9420 CHF

A. Vermögensgegenstände	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fondsvermögen in %
III. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.523.077,03	0,8
- davon in Fremdwährung	7.182,78			
- davon Betriebskostenvorlagen		1.414.577,64		
- davon Mietforderungen		108.499,39		
2. Zinsansprüche			65.805,76	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien			4.553.373,82	2,2
(siehe Seite 17 Vermögensaufstellung Teil II)				
- davon in Fremdwährung	314.087,66			
4. Andere			160.781,78	0,1
- davon in Fremdwährung	150,74			
- davon Forderungen gegen Versicherungen aus Schadensfällen		86.897,93		
- davon aktiver Rechnungsabgrenzungsposten sowie sonstige Forderungen		73.883,85		
B. Schulden				
IV. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-58.869.426,75	29,5
- davon besicherte Kredite (§ 260 Abs. 3 KAGB)	-6.369.426,75			
- davon in Fremdwährung		-58.869.426,75		
2. Grundstücksbewirtschaftung			-2.262.287,82	1,1
- davon in Fremdwährung	-6.563,24			
- davon Vorauszahlungen von Nebenkosten		-1.308.611,60		
- davon Verbindlichkeiten aus Mietsicherheiten		-814.704,19		
- davon Vorauszahlungen von Mieten		-127.481,49		
- davon Verbindlichkeiten aus Sicherheitseinbehalten		-11.490,54		
3. anderen Gründen			-595.509,66	0,3
- davon in Fremdwährung	-99.817,47			
- davon Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen		-364.135,83		
- davon Verbindlichkeiten aus Verwahrstellenvergütung		-72.033,25		
- davon Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsvergütung		-65.736,60		
- davon Steuerverbindlichkeiten gegenüber Finanzbehörden		-63.666,16		
- davon Verbindlichkeiten aus Anteilscheingeschäften		-29.937,82		
V. Rückstellungen			-148.110,83	0,1
- davon in Fremdwährung	-12.800,84			
- davon für Steuern		-148.110,83		
C. Fondsvermögen			**199.811.295,93**	**100,0**
Umlaufende Anteile (Stück)			1.857.000	
Anteilwert (EUR)			107,60	

Anhang
gemäß § 7 Nr. 9 KARBV

Anteilwert und -umlauf
Zum 30. September 2024 waren 1.857.000 Anteile im Umlauf. Der Rücknahmepreis/Anteilwert betrug 107,60 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 3 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 3 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 erfolgen 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.

Steuerminderungsmöglichkeiten 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 regelmäßig und aktualisiert sie entsprechend.

Für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds wird über die gesetzliche/vertragliche Mindestliquiditätsquote von 5 % hinaus 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 und die Vermögenswertallokation 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 und 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, den 22. November 2024

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 2023: 9.217 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
(bis 16. Februar 2024)

Rouven Meister
Hauptamtliches Vorstandsmitglied der
Wohnungs- und Baugenossenschaft
„Mieterschutz“ eG, Köln

Erwin Saiko
Finanzdirektor der Diözese Regensburg
(ab 21. Juni 2024)

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
(bis 20. Juni 2024)

Martin Tölle
Hauptabteilungsleiter Finanzen
und Ökonom des Bistums Aachen
(ab 10. April 2024)

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
Rechtsanwalt, Markt Schwaben

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
Leitender Direktor i.K.
Leiter der Hauptabteilung
Finanzen und Vermögen
des Bischöflichen Ordinariates
der Diözese Rottenburg-Stuttgart
(bis 16. Februar 2024)

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

Markus Reif
Finanzdirektor des
Erzbistums München und Freising

Martin Tölle
Hauptabteilungsleiter Finanzen
und Ökonom des Bistums Aachen
(ab 20. Juni 2024)

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

Andreas Knapp
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Bonn

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

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 2023: 21.750.509 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