



# AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

HALBJAHRESBERICHT ZUM 30. SEPTEMBER 2015





Im Erwerb befindlich: Flensburg, Holm 70

# KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

## AACHENER SPAR- UND STIFUNGS-FONDS

Wertpapierkennnummer (WKN):	A1H9HS
ISIN:	DE 000A1H9HS4
Auflegung am:	21. April 2011

### KENNZAHLEN ZUM STICHTAG 30.09.2015

Immobilien (Summe der Verkehrswerte) in Mio. EUR	144,4
Liquiditätsanlagen in Mio. EUR	73,3
Sonstige Vermögensgegenstände in Mio. EUR	9,6
Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Mio. EUR	-41,9
<b>FONDSVERMÖGEN (netto) in Mio. EUR</b>	<b>185,4</b>

<b>ANZAHL DER FONDSOBJEKTE</b>	<b>11</b>
Immobilienquote in % <sup>1)</sup>	77,9
Im Ausland liegende Immobilien (Anzahl)	2
Im Inland liegende Immobilien (Anzahl)	9
Ankäufe Berichtshalbjahr (Anzahl)	1
Verkäufe Berichtshalbjahr (Anzahl)	-
<b>VERMIETUNGSQUOTE (Basis Jahresbruttosollmiete) in %</b>	<b>95,2</b>
<b>NETTOMITTELZUFLUSS/NETTOMITTELVERÄNDERUNG in Mio. EUR <sup>2)</sup></b>	<b>13,2</b>

<b>RÜCKNAHMEPREIS/ANTEILWERT in EUR</b>	<b>106,55</b>
Ausgabepreis in EUR	109,21
Umlaufende Anteile (Stück)	1.739.667
Ausschüttung je Anteil in EUR (auf das abgelaufene Geschäftsjahr)	3,00
Ausschüttung am	04.05.2015

<b>ANLAGEERFOLG p.a. in % <sup>3)</sup></b>	<b>3,3</b>
---	------------

1) Basis Fondsvermögen (netto)

2) Inklusive Ertragsausgleich bzw. Aufwandsausgleich

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

# INHALT

Kennzahlen auf einen Blick	3
Tätigkeitsbericht	5
Vermietungsinformationen	12
Vermögensübersicht	14
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	15
Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis	16
Vermögensaufstellung Teil II: Anschaffungsnebenkosten	18
Vermögensaufstellung Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	19
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien	20
Kredite und Währungsrisiken	20
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	21
Gremien, Abschlussprüfer, Verwahrstelle	25

## Hinweis:

Dieser Halbjahresbericht ist dem Erwerber von Anteilen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds zusammen mit dem Verkaufsprospekt und dem Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2014/2015 bis zum Erscheinen des Jahresberichts für das Geschäftsjahr 2015/2016 auszuhändigen.

## TÄTIGKEITSBERICHT

Nach Umstellung der Allgemeinen und Besonderen Anlagebedingungen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds zum 1. April 2014 erstatten wir 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 Verwaltung alternativer Investmentfonds) zuletzt geändert am 23. Juli 2015 durch das Bilanzrichtliniengesetz sowie am 8. September 2015 gemäß Artikel 344 der Zehnten Zuständigkeitsanpassungsverordnung.

### ANLAGEPOLITIK

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

### FONDSVERMÖGEN UND MITTELAUFKOMMEN

Das Fondsvermögen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds hat sich im ersten Geschäftshalbjahr 2015/2016 von 174,6 Mio. EUR auf 185,4 Mio. EUR erhöht. Von der Ausschüttung im Mai 2015 in Höhe von insgesamt 4,8 Mio. EUR wurden 2,1 Mio. EUR (43,5 %) wiederangelegt und somit für den Erwerb weiterer Anteile genutzt. Unter Berücksichtigung der Wiederanlagen betrug der Nettoabsatz im Berichtszeitraum 13,2 Mio. EUR.

Zum 30. September 2015 wurden für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds 11 Immobilien mit einem Verkehrswert von insgesamt 144,4 Mio. EUR verwaltet. Es handelt sich überwiegend um Geschäftshäuser in größeren Städten. Die Immobilien verteilen sich auf 9 Standorte in Deutschland und 2 Standorte im Ausland, nämlich in den Niederlanden und der Schweiz.

Dem Fondsvermögen des Immobilienfonds wurde im ersten Geschäftshalbjahr 2015/2016 eine Immobilie in Köln zugeführt. Eine weitere Immobilie in Flensburg befand sich zum 30. September 2015 im Erwerb und wurde zwischenzeitlich am 1. Oktober 2015 in den Besitz des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds übernommen.

### ANTEILWERT UND ANTEILUMLAUF

Den Wert des einzelnen Fondsanteils errechnete die AACHENER GRUNDVERMÖGEN in Abstimmung mit der Verwahrstelle des Immobiliensondervermögens, die Aareal Bank AG in Wiesbaden, zum 30. September 2015 mit 106,55 EUR. Der Ausgabepreis je Anteil betrug

109,21 EUR. Die Anzahl der umlaufenden Anteile hat sich im ersten Geschäftshalbjahr netto um 124.496 Stück auf 1.739.667 Anteile erhöht.

### AUSSCHÜTTUNG UND ANLAGEERGEBNIS

Für das Geschäftsjahr 2014/2015 wurden im Mai 2015 3,00 EUR je Anteil an die Anleger ausgeschüttet. Die Ausschüttung entsprach 2,8 % des Anteilwertes zu Beginn des Geschäftsjahres 2014/2015. Die Rendite des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds für den Zeitraum 30. September 2014 bis 30. September 2015 entsprach 3,3 % p.a. (ermittelt nach der BVI-Methode, d.h. unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Ausschüttung).

### NEUERWERB

#### KÖLN,

#### APOSTELNSTRASSE 15-17/

#### GROSSE BRINGGASSE 2

Das fünfgeschossige, moderne Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im frequenzstärksten Abschnitt der Apostelnstraße. Ausgehend vom Neumarkt als Verlängerung der Schildergasse erstreckt sich die Apostelnstraße zwischen Mittelstraße und Ehrenstraße und liegt damit inmitten des boomenden Einkaufsviertels. Sie hat sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt. Eine vielfältige Mischung aus Einzelhandelsfilialisten, individuellen Einzelhändlern, Gastronomie und Büroflächen zeichnet diese beliebte Lage mit szeniger Aufenthaltsqualität aus.

Die Immobilie wurde ursprünglich im 16. Jahrhundert auf einem 441 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und nach dem Krieg 1951 wieder aufgebaut. In den Jahren 1987, 1990 sowie 2008 und 2013 erfolgten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. Die Immobilie verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt 1.551 m<sup>2</sup>. 347 m<sup>2</sup> werden als Handelsfläche im Erdgeschoss, 301 m<sup>2</sup> als Lagerfläche im Untergeschoss genutzt. Die Büroflächen mit insgesamt 846 m<sup>2</sup> verteilen sich auf das erste bis vierte Obergeschoss. Im vierten Obergeschoss befindet sich außerdem eine Wohnung mit 57 m<sup>2</sup>.

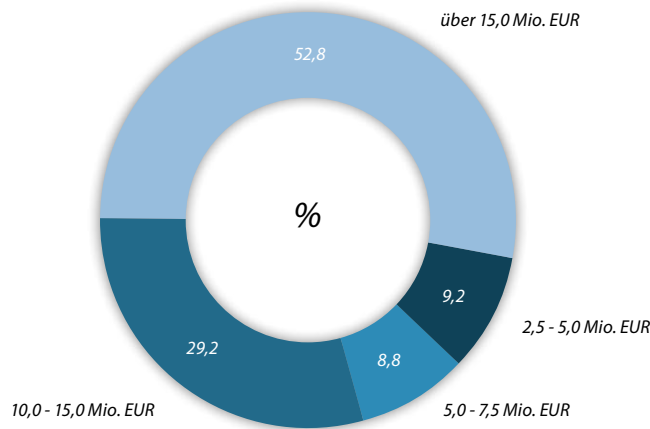
Mieter der Verkaufs- und Nebenflächen im Erdgeschoss und Untergeschoss ist die Robert Ley Damen- und Herrenmoden GmbH & Co. KG mit dem Einzelhandelsgeschäft Closed. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Januar 2024 mit einer zweimaligen Option auf Verlängerung um jeweils fünf Jahre.



Neuerwerb: Köln, Apostelstraße 15-17

## GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

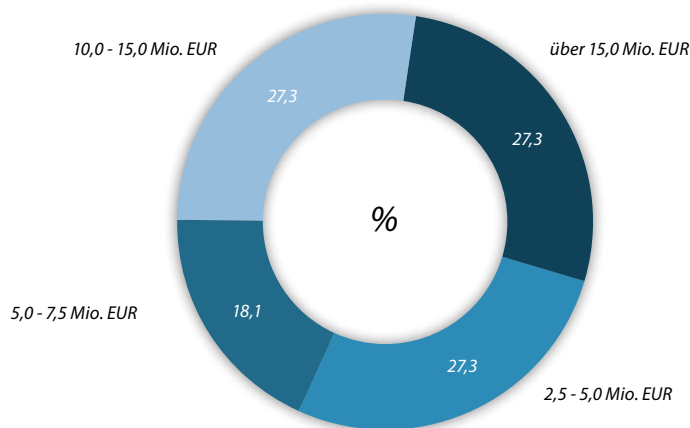
(AUF BASIS DER VERKEHRSWERTE <sup>1)</sup>)



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

## GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

(AUF BASIS DER ANZAHL)



Am 18. September 2015 erfolgte die Übernahme der Immobilie in das Fondsvermögen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds.

Die Liegenschaft befindet sich im frequenzstärksten Abschnitt der Straße Holm und liegt in Nachbarschaft zu der innerstädtischen „Holmpassage“ sowie dem Shopping-Center „Flensburg-Galerie“.

### IM ERWERB BEFINDLICH

#### FLENSBURG, HOLM 70

Am 23. Dezember 2014 wurde der Erwerb der Immobilie in Flensburg notariell beurkundet.

Bei der Immobilie handelt es sich um ein zweieinhalbgeschossiges Geschäftshaus, welches auf einem rund 434 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der Verantwortung des Verkäufers revitalisiert wurde. Dazu wurde die Liegenschaft im Inneren vollständig entkernt sowie die Handelsflächen erweitert und modernisiert. Hierbei wurden nicht

genutzte Grundstücksflächen neu erschlossen und der Handelsfläche zugeordnet. Weiterhin wurde die Fassade erneuert. Die Treppen bzw. Rolltreppen wurden neu angeordnet und ebenfalls modernisiert. Das Haus verfügt nun nach Fertigstellung über zwei Ladeneinheiten von insgesamt 252 m<sup>2</sup> und über zwei Ladennebenflächen von 65 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss.

Mieter der Verkaufsfläche von 117 m<sup>2</sup> nebst Ladennebenflächen im Erdgeschoss ist die Hunkemöller Deutschland GmbH. Der niederländische Lingeriespezialist Hunkemöller ist einer der größten Wäschefilialisten in Europa



Ursprünglich Holm 802, heute 70.  
Hans Christian Dethleffsen kaufte dieses Haus im Jahre 1838 von Kaufmann Jasper Wald. Der Vorbesitzer war der damals bekannte Flensburger Kaufmann Peter Clausen Stuhr.



Nach Kernsanierung: Flensburg, Holm 70

und gleichzeitig Marktführer in den Beneluxländern. Der Mietbeginn erfolgte am 1. Juli 2015. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit von zehn Jahren und beinhaltet ein Optionsrecht zur Mietvertragsverlängerung von fünf Jahren.

Mieter der weiteren Verkaufsfläche mit 135 m<sup>2</sup> nebst Ladennebenflächen im Erdgeschoss ist die Vodafone GmbH. Das Telekommunikationsunternehmen Vodafone wurde 1992 unter dem Namen Mannesmann Mobilfunk gegründet. Hauptsitz des Konzerns ist Düsseldorf. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 15 Jahren mit einem zweimaligen Optionsrecht auf Mietvertragsverlängerung um jeweils fünf Jahre.

Die Immobilie wurde zwischenzeitlich am 1. Oktober 2015 in das Fondsvermögen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds übernommen.

## VERMIETUNGEN UND INSTANDHALTUNGEN

Der durchschnittliche Vermietungsstand betrug im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres 92,9 %. Zum Stichtag 30. September 2015 lag der Vermietungsstand bei 95,2 % der bei Vollvermietung erzielbaren Mieterträge.

Wie in den vergangenen Jahren wurden im abgelaufenen Geschäftshalbjahr Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, um die Immobilien im Vermietungsmarkt besser platzieren zu können. Wesentliche Neuvermietungen sind in folgenden Immobilien gelungen:

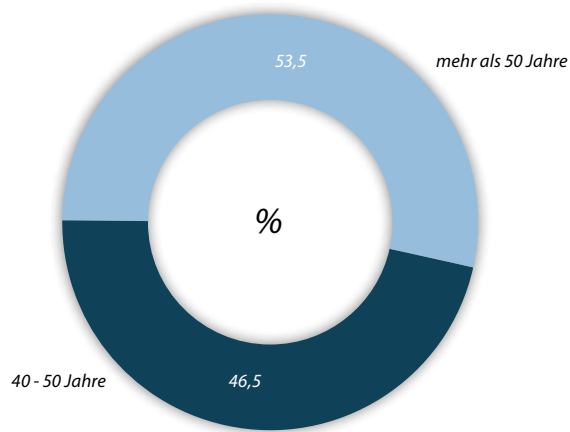
### AUGSBURG, BÜRGERMEISTER-FISCHER-STRASSE 5/ MORITZPLATZ 7

Der Nürnberger Multilabel-Filialist, die Rudolf Wöhrl AG, hat seinen Ladenbau und Auftritt gegenüber den Kunden in Augsburg komplett erneuert und die Bereiche Herren- und Kindermode erweitert. Im September 2015 wurde die Neueröffnung mit limitierten Angeboten und Aktionen auf über 6.000 m<sup>2</sup> im Haus groß gefeiert. Der Umbau in Augsburg hat etwa drei Monate gedauert.

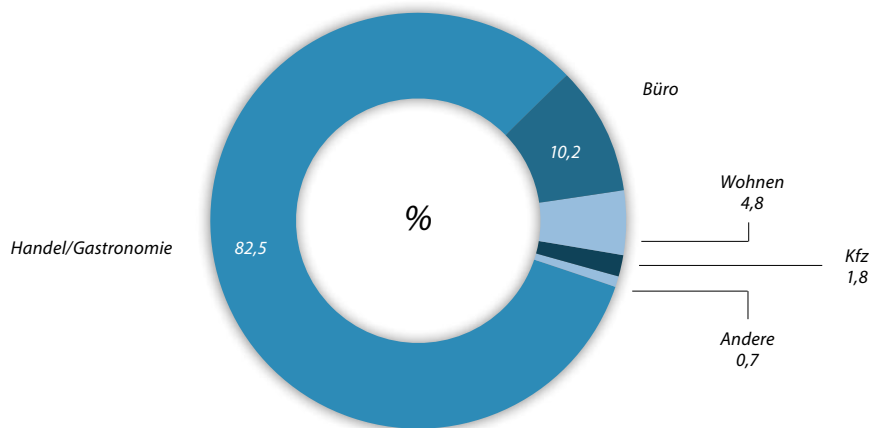
Der Bereich Herrenmode wurde von 1.200 auf knapp 2.100 m<sup>2</sup> erweitert und bietet damit mehr Platz für neue Marken. Auch die Bereiche Kids & Young Fashion wurden im Rahmen der Umbauarbeiten neu gegliedert. Auch im übrigen Haus wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen. Neben neuen Shop-in-Shops in der Damenbekleidung, wurden bei einigen Shops neue Laden-



## WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER DER FONDSIMMOBILIEN



## NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN



bauelemente eingesetzt. Durch bauliche Veränderungen wie die Erneuerung von Bodenbelägen und die Freilegung von Fenstern im dritten und vierten Obergeschoss wirken die Räumlichkeiten deutlich heller und freundlicher. Der Relaunch des Ladenkonzeptes erfolgte in der wirtschaftlichen Verantwortung des Mieters im Rahmen des bestehenden Mietvertrages.

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

Im Zuge einer Nachtragsvereinbarung konnte das Miet-

verhältnis über die 250 m<sup>2</sup> große Bürofläche im zweiten Obergeschoss mit dem Verband der Filmverleiher e.V. bis zum 31. Dezember 2020 verlängert werden.

### OLDENBURG, ACHTERNSTRASSE 52

Nach der Kündigung des Mietvertrages durch den Insolvenzverwalter des bisherigen Mieters, der Mexx Modehandels GmbH, konnte zum 1. September 2015 ein neuer Mietvertrag über die Handelsflächen mit 340 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss inklusive Lager- und Sozialflächen mit der White Stuff Germany GmbH abgeschlossen werden.

Der Mietvertrag hat eine Festlaufzeit bis zum 31. August 2020 und beinhaltet ein zweimaliges Optionsrecht auf Verlängerung um jeweils fünf Jahre. White Stuff ist ein britisches Modeunternehmen, welches in Oldenburg seine erste deutsche Filiale eröffnet hat.

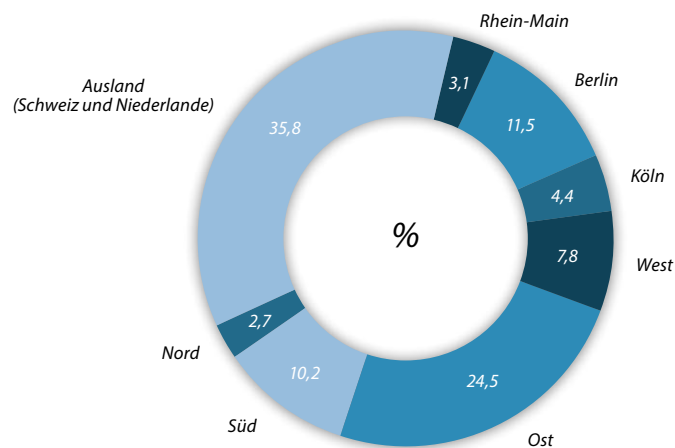
Eine Besonderheit ist, dass die Filiale als ein Ort der Begegnung konzipiert wurde. Damit Kinder und Kunden gleichermaßen verweilen, gibt es für Kinder eine Spielecke, Erwachsene sollen es sich auf den gemütlichen Stühlen, Sesseln und Sofas bequem machen und sich mit Freunden und Bekannten zur berühmten englischen Tea-Time inklusive Gebäck treffen. Für ein weiteres Gemeinschaftsgefühl sorgt ein Kräutergarten vor dem Eingang, bei dem jeder mitgärtnern kann. Zudem ist der Store offen für das Durchführen von Workshops, Buchclubs und Projekte örtlicher Gemeinden. Ein kleiner Bereich ist dafür reserviert, mit der Bitte, für einen guten Zweck zu spenden.

Denn auch das zeichnet das Unternehmen mit Sitz in London aus: Social Retailing. So unterstützt nach eigenen Angaben jedes Geschäft mit regelmäßigen Spendenaktionen einen wohltätigen Zweck vor Ort. Der Retailer spendet jedes Jahr mindestens 1% des Gewinns an die White Stuff-Stiftung, die benachteiligte Kinder und Jugendliche unterstützt.

Für White Stuff ist es die dritte Filiale im Ausland, nach zwei Eröffnungen in Dänemark in 2011 und 2014. Im Heimatmarkt Großbritannien führt das Label 100 Geschäfte, hat 39 Konzessionen bei zum Beispiel John Lewis und House of Fraser und ist an 175 Point of Sales vertreten. In Deutschland gibt es u. a. Konzessionsflächen in sieben Karstadt-Filialen (Berlin, Bremen, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Nürnberg).

**GEOGRAPHISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN**

(AUF BASIS DER VERKEHRSWERTE <sup>1)</sup>)



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



Neuvermietung: Oldenburg, Achternstraße 52

## VERMIETUNGSINFORMATIONEN

ZUM 30. SEPTEMBER 2015

## AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

## NUTZUNGSARTEN NACH JAHRESMIETERTRAG IN %

NACH REGIONEN IN DEUTSCHLAND	REGION RHEIN-MAIN	REGION RHEIN-RUHR <sup>1)</sup>	WEITERE DEUTSCHE GROSSRÄUME <sup>2)</sup>	SONSTIGE STÄDTE/ REGIONEN IN DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND GESAMT
Handel/Gastronomie	100,0	75,3	45,2	86,4	79,4
Büro	0,0	21,5	39,9	4,1	11,3
Wohnen	0,0	0,9	11,9	5,6	5,8
Kfz	0,0	0,0	0,0	3,5	2,5
Andere	0,0	2,3	3,0	0,4	1,0

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
Handel/Gastronomie	79,4	100,0	68,6	82,5
Büro	11,3	0,0	23,8	10,2
Wohnen	5,8	0,0	7,0	4,8
Kfz	2,5	0,0	0,6	1,8
Andere	1,0	0,0	0,0	0,7

## LEERSTAND IN % (STICHTAGSBEZOGEN)

NACH REGIONEN IN DEUTSCHLAND	REGION RHEIN-MAIN	REGION RHEIN-RUHR <sup>1)</sup>	WEITERE DEUTSCHE GROSSRÄUME <sup>2)</sup>	SONSTIGE STÄDTE/ REGIONEN IN DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND GESAMT
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	3,3	2,3
Büro	0,0	0,0	0,0	1,2	0,8
Wohnen	0,0	0,0	0,5	4,1	3,0
Andere	0,0	0,0	0,1	0,4	0,3
Vermietungsquote in % (stichtagsbezogen)	100,0	100,0	99,4	91,0	93,6

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
Handel/Gastronomie	2,3	0,0	0,0	1,7
Büro	0,8	0,0	0,9	0,7
Wohnen	3,0	0,0	0,0	2,2
Andere	0,3	0,0	0,0	0,2
Vermietungsquote in % (stichtagsbezogen)	93,6	100,0	99,1	95,2

# VERMIETUNGSINFORMATIONEN (FORTSETZUNG)

ZUM 30. SEPTEMBER 2015

## AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

### RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN %

NACH REGIONEN IN DEUTSCHLAND	REGION RHEIN-MAIN	REGION RHEIN-RUHR <sup>1)</sup>	WEITERE DEUTSCHE GROSSRÄUME <sup>2)</sup>	SONSTIGE STÄDTE/ REGIONEN IN DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND GESAMT
unbefristet	0,0	0,9	14,5	0,9	3,1
2015	0,0	0,0	0,0	0,7	0,5
2016	0,0	0,0	10,6	0,0	1,7
2017	0,0	56,5	8,7	1,0	8,8
2018	0,0	0,0	20,7	7,5	8,4
2019	100,0	0,0	20,0	1,7	8,6
2020	0,0	0,0	25,5	5,9	8,1
2021	0,0	22,1	0,0	7,5	7,7
2022	0,0	0,0	0,0	24,0	16,3
2023	0,0	0,0	0,0	20,3	13,8
2024	0,0	20,5	0,0	0,0	2,4
2025+	0,0	0,0	0,0	30,5	20,6

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
unbefristet	3,1	0,0	8,8	3,0
2015	0,5	0,0	0,0	0,3
2016	1,7	0,0	6,7	1,8
2017	8,8	0,0	0,0	6,3
2018	8,4	0,0	7,2	6,6
2019	8,6	0,0	16,9	7,6
2020	8,1	0,0	60,4	11,0
2021	7,7	0,0	0,0	5,5
2022	16,3	0,0	0,0	11,6
2023	13,8	0,0	0,0	9,8
2024	2,4	0,0	0,0	1,7
2025+	20,6	100,0	0,0	34,8

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

2) Ausschließlich: Berlin

#### ERLÄUTERUNGEN ZU DEN VERMIETUNGSINFORMATIONEN

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

#### NUTZUNGSARTEN

Die Jahresmieterträge pro Nutzungsart werden in Prozent der Jahresnettosollmiete angegeben. Die Quoten pro Nutzungsart sind jeweils bezogen auf die gesamte Jahresnettosollmiete in der einzelnen Region bzw. im Land.

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

#### LEERSTAND/VERMIETUNGSQUOTE

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

#### RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

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

# VERMÖGENSÜBERSICHT

## ZUM 30. SEPTEMBER 2015

## AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	EUR	EUR	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
<b>I. IMMOBILIEN (siehe Seite 16 Vermögensaufstellung Teil I)</b>				
Geschäftsgrundstücke		144.439.746,35		77,9
davon in Fremdwährung <sup>3)</sup>	14.264.746,35			
Zwischensumme			144.439.746,35	77,9
insgesamt in Fremdwährung <sup>3)</sup>	14.264.746,35			
<b>II. LIQUIDITÄTSANLAGEN</b>				
Bankguthaben <sup>1)</sup>		73.214.905,30		39,5
davon in Fremdwährung <sup>3)</sup>	301.586,09			
Zwischensumme			73.214.905,30	39,5
insgesamt in Fremdwährung <sup>3)</sup>	301.586,09			
<b>III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE (siehe Seite 19 Vermögensaufstellung Teil III)</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.676.112,68		
davon in Fremdwährung <sup>3)</sup>	130.532,36			
2. Zinsansprüche		33.643,45		
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (siehe Seite 18 Vermögensaufstellung Teil II)		7.159.918,46		
davon in Fremdwährung <sup>3)</sup>	710.442,07			
4. Andere		697.452,47		
davon in Fremdwährung <sup>3)</sup>	8.641,25			
Zwischensumme			9.567.127,06	5,2
insgesamt in Fremdwährung <sup>3)</sup>	849.615,68			
<b>SUMME DER VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			<b>227.221.778,71</b>	<b>122,6</b>
<b>B. SCHULDEN</b>				
<b>IV. VERBINDLICHKEITEN AUS<sup>2)</sup> (siehe Seite 19 Vermögensaufstellung Teil III)</b>				
1. Krediten		-39.044.491,33		
davon in Fremdwährung <sup>3)</sup>	-15.044.491,33			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-282.320,53		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-1.849.425,88		
davon in Fremdwährung <sup>3)</sup>	-112.673,12			
4. anderen Gründen		-401.150,18		
davon in Fremdwährung <sup>3)</sup>	-70.858,21			
Zwischensumme			-41.577.387,92	22,4
davon in Fremdwährung <sup>3)</sup>	-15.228.022,66			
<b>V. RÜCKSTELLUNGEN (siehe Seite 19 Vermögensaufstellung Teil III)</b>			-286.698,11	0,2
davon in Fremdwährung <sup>3)</sup>	-6.903,72			
<b>SUMME SCHULDEN</b>			<b>-41.864.086,03</b>	<b>22,6</b>
<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>			<b>185.357.692,68</b>	<b>100,0</b>

1) Die Bankguthaben werden zum Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. Festgelder werden zum Verkehrswert bewertet, sofern das Festgeld kündbar ist und die Rückzahlung bei einer Kündigung nicht zum Nennwert zuzüglich Zinsen erfolgt.

2) Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

3) Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier CHF). Devisenkurs 29. September 2015 1 EUR = 1,0901 CHF.

# ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSÜBERSICHT

Die für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds angewandten Verfahren zur Bewertung von Vermögensgegenständen sind im Anhang ab Seite 21 dieses Halbjahresberichtes dargestellt.

## I. IMMOBILIEN

In der Vermögensübersicht erhöhte sich die Position Immobilien während des Berichtszeitraums um 6,6 Mio. EUR auf 144,4 Mio. EUR. Der Auslandsanteil belief sich zum Stichtag auf 35,8 % der Verkehrswerte der Immobilien. 64,2 % der Verkehrswerte sind in Deutschland investiert. Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens geht aus dem Immobilienverzeichnis hervor. Zusätzlich enthält das Immobilienverzeichnis Angaben über die Lage und die Art des Grundstücks und der Nutzung, Erwerbsdatum, Bau- und Umbaujahr, Grundstücksgröße, Nutzflächen, Ausstattungsmerkmale sowie die wesentlichen Ergebnisse der externen Bewerter.

## II. LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen wurden während des Berichtshalbjahres ausschließlich in Form von Bankguthaben gehalten. Zum Stichtag 30. September 2015 erhöhten sich die Bankguthaben gegenüber dem Stichtag 31. März 2015 um 3,2 Mio. EUR auf 73,2 Mio. EUR; davon zweckgebunden sind für die Ausschüttung 4,7 Mio. EUR, für bereits notariell beurkundete Liegenschaftserwerbe 7,5 Mio. EUR, für Instandhaltungsmaßnahmen 0,5 Mio. EUR und zur Erfüllung zukünftiger Verpflichtungen 3,0 Mio. EUR.

Die Bankguthaben sind ausschließlich mit Fälligkeiten von bis zu einem Jahr angelegt. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität beträgt 5,0 % des Fondsvermögens (= 9,3 Mio. EUR).

## III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

### ZU NR. 1 FORDERUNGEN AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

Unter der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung sind im Wesentlichen Mietforderungen (0,1 Mio. EUR) und noch abzurechnende umlagefähige Betriebskosten (1,6 Mio. EUR) ausgewiesen, denen noch nicht abgerechnete Umlagenvorauszahlungen der Mieter (1,6 Mio. EUR) gegenüberstehen.

### ZU NR. 2 ZINSANSPRÜCHE

Bei den Zinsansprüchen handelt es sich um Zinsen aus Tages- und Festgeldanlagen.

### ZU NR. 3 ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN

Die Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien belaufen sich auf 7,2 Mio. EUR.

### ZU NR. 4 ANDERE

Die anderen sonstigen Vermögensgegenstände bestehen im Wesentlichen aus Anzahlungen für den Liegenschaftserwerb in Flensburg, Holm 70, (0,7 Mio. EUR).

## IV. VERBINDLICHKEITEN AUS

### ZU NR. 1 KREDITEN

Die Verbindlichkeiten betreffen mit 39,0 Mio. EUR die eingegangenen Verpflichtungen aus der Inanspruchnahme von Krediten für Immobilienerwerbe.

### ZU NR. 2 GRUNDSTÜCKSKÄUFEN UND BAUVORHABEN

Für die Immobilienneuerwerbe sind zwar die Kaufpreiszahlungen bereits erfolgt, so dass die entsprechenden Immobilien in das Fondsvermögen übernommen wurden, einige Transaktionen sind aber noch nicht vollständig abgewickelt. Zum Stichtag stehen in diesem Zusammenhang noch nicht fällige Zahlungen von Anschaffungskosten in Höhe von 0,3 Mio. EUR aus.

### ZU NR. 3 GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung enthalten insbesondere von Mietern geleistete Miet- und Umlagenvorauszahlungen (1,6 Mio. EUR) sowie erhaltene Kautionen (0,3 Mio. EUR).

### ZU NR. 4 ANDERE GRÜNDE

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen beinhalten im Wesentlichen zum Stichtag offene Verwahrstellen- und Verwaltungsvergütungen (0,1 Mio. EUR), Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,2 Mio. EUR) sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,1 Mio. EUR).

## V. RÜCKSTELLUNGEN

Es wurden Rückstellungen für ausländische Steuern in Höhe von 0,3 Mio. EUR gebildet; diese entfallen im Wesentlichen auf latente Steuern für das niederländische Objekt.

Köln, den 24. November 2015

Aachener Grundvermögen  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dr. Frank Wenzel      Georg Heinze

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I

## IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 30. SEPTEMBER 2015

LAGE DES GRUNDSTÜCKES	ART DES GRUNDSTÜCKES	ART DER NUTZUNG			ERWERBS-DATUM	BAU-/UMBAUJAHR	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	NUTZFLÄCHE GEWERBE	NUTZFLÄCHE WOHNEN		
							(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )		
<b>I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG</b>											
<b>1. DEUTSCHLAND</b>											
86150	Augsburg Bürgermeister-Fischer-Straße 5/ Moritzplatz 7	G	L 100%			01/2012	1958/88/99/2008/13/14	1.883 <sup>1)</sup>	8.189	-	
10178	Berlin Neue Schönhauser Straße 10/ Rosenthaler Straße 46, 47	G	B 40%	L 45%	S	07/2011	1910/95/96	1.648	3.196	1.031	
64283	Darmstadt Ernst-Ludwig-Straße 11	G	L 100%			03/2012	Ursprungsbaupjahr um 1900, Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg, Modernisierung 2010/11	344	959	135	
50667	Köln Apostelnstraße 15-17/ Große Brinkgasse 2	G	B 49%	L 43%	S	09/2015	Wiederaufbau 1951/87/90/2008/13	441	1.494	57	
47798	Krefeld Rheinstraße 121	G	L 100%			10/2012	1955/71/73/87/2007/08	585	1.826	-	
04109	Leipzig Hainstraße 5-7	G	B	L 78%	S	03/2014	1906/96/98/2002/13	1.452	6.085	259	
26122	Oldenburg Achtenstraße 52	G	L 92%			10/2012	Ursprungsbaupjahr um 1888, Kernsanierung/Erweiterung 1980, Umbau Modernisierung 2007	438	340	246	
18055	Rostock Kröpeliner Straße 57/Hinter Lange Straße 32, 33, 34, 35/Bei der Jakobikirche	G	B	L 78%	S	E/G	03/2013	2001	4.259	11.051	-
66111	Saarbrücken Bahnhofstraße 72	G	B	L 92%		09/2014	1950/64/95/96/2011	420	1.559	-	
<b>2. NIEDERLANDE</b>											
5211	Den Haag Wagenstraat 9	G	L 100%			12/2013	2013	1.300	5.088	-	
<b>II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG</b>											
<b>SCHWEIZ</b>											
2502	Biel Florastraße 11/Nidaugasse 50/ Neuengasse 42 und 48	G	B	L 69%	E/G	01/2013	1963/85/2005/06	489	2.449	230	

### III. IMMOBILIENVERMÖGEN GESAMT

#### ERLÄUTERUNGEN ZUM IMMOBILIENVERZEICHNIS

1) Teilfläche von 1.852 m<sup>2</sup> Erbbaurecht

Devisenkurs per Stichtag 29. September 2015: 1 EUR = 1,0901 CHF

#### ART DES GRUNDSTÜCKES

G = Geschäftsgrundstück

#### ART DER NUTZUNG

B = Büro, L = Laden, S = Sonstige,  
E/G = Kfz-Einstellplatz/Garage

#### AUSSTATTUNGSMERKMALE

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

#### VERKEHRSWERT/KAUFPREIS

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

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

In seiner Bewertung berücksichtigt der jeweilige Bewerter gegebenenfalls 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. Sofern Baukosten im Falle einer Projektentwicklung zwischenzeitlich tatsächlich angefallen sind, werden die Abschläge entsprechend buchhalterisch wertmäßig aufgeholt. Dies bedeutet, dass die betreffende Immobilie mit ihrem Verkehrswert laut Gutachten zuzüglich Abschlag in das Fondsvermögen einfließt.



## WESENTLICHE ERGEBNISSE DER EXTERNEN BEWERTER

AUSSTATTUNGS- MERKMALE	VERKEHRSWERT GUTACHTEN NR. 1/ KAUFPREIS	VERKEHRSWERT GUTACHTEN NR. 2/ KAUFPREIS	ARITHMETISCHER MITTELWERT BEIDER VERKEHRSWERTE	ANTEIL AM FONDS- VERMÖGEN	GUTACHTERLICHE BEWERTUNGSMIETE GUTACHTEN NR. 1	GUTACHTERLICHE BEWERTUNGSMIETE GUTACHTEN NR. 2	RESTNUTZUNGS- DAUER GUTACHTEN NR. 1	RESTNUTZUNGS- DAUER GUTACHTEN NR. 2	FREMDFINAN- ZIERUNGS- QUOTE	LEERSTANDS- QUOTE ZUM STICHTAG	RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE
	(EUR)	(EUR)	(EUR)	(%)	(EUR)	(EUR)	(IN JAHREN)	(IN JAHREN)	(%)	(%)	(IN JAHREN)
(T)KA, LA, PA	14.800.000	14.700.000	14.750.000	8,0	1.346.578	1.346.578	47	47	-	-	13,0
PA	16.650.000	16.650.000	16.650.000	9,0	996.816	996.816	42	42	-	0,6	2,9
(T)KA, PA	4.300.000	4.700.000	4.500.000	2,4	249.000	249.000	52	52	-	-	3,5
(T)KA, PA	6.300.000	6.300.000	6.300.000	3,4	329.900	329.900	50	50	-	-	7,1
(T)KA, LA, PA	6.400.000	6.400.000	6.400.000	3,5	397.047	397.047	42	42	-	-	1,5
(T)KA, LA, PA	13.400.000	13.050.000	13.225.000	7,1	757.051	759.291	59	59	-	5,8	6,6
(T)KA	3.950.000	3.950.000	3.950.000	2,1	233.064	233.064	42	42	-	-	4,5
(T)KA, LA, PA	22.150.000	22.050.000	22.100.000	11,9	1.821.734	1.822.808	56	56	-	19,5	6,3
(T)KA, LA, PA	4.800.000	4.800.000	4.800.000	2,6	327.229	327.229	43	43	-	7,4	5,5
(T)KA, LA, PA	37.500.000	37.500.000	37.500.000	20,2	1.663.632	1.663.632	68	68	64,0	-	12,9
(T)KA, PA	14.264.746	14.264.746	14.264.746	7,7	716.135	715.085	42	42	105,5	0,9	3,9
	<b>144.439.746</b>										

### JAHRESROHERTRAG/BEWERTUNGSMIETE

Unter der Position „Jahresrohertrag/Bewertungsmiete“ ist die vom jeweilige Bewerter ange-setzte Miete zum Stichtag der letzten Bewertung angegeben. Abweichungen zu den aktuell vereinbarten tatsächlichen Mieten sind möglich. Im Umbau befindliche Liegenschaften werden mit ihrem prognostizierten Wert zur 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 aus dem Verhältnis (in %) der aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel im Verhältnis zum Verkehrswert 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 Mietverträge an der gesamten Nettosollmiete aus dem Objekt. Unbefristete Verträge werden hier nicht berücksichtigt.

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL II

## ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN ZUM 30. SEPTEMBER 2015

## AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

LAGE DES GRUNDSTÜCKES	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN ZUM	KAUFPREIS (KP) IN EUR	ANSCHAFFUNGS-NEBENKOSTEN (ANK) GESAMT IN EUR	DAVON GEBÜHREN UND STEUERN IN EUR	DAVON SONSTIGE KOSTEN IN EUR	ANK GESAMT DES KP IN %	IM GESCHÄFTS-HALBJAHR AB-GESCHRIEBENE ANK IN EUR	ZUR ABSCHREIBUNG VERBLEIBENDE ANK IN EUR	VORAUSSICHTLICH VERBLEIBENDE ABSCHREIBUNGS-DAUER IN JAHREN	
<b>I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG</b>										
<b>1. DEUTSCHLAND</b>										
86150 Augsburg Bürgermeister-Fischer-Straße 5/ Moritzplatz 7	01/2012	13.000.000	1.148.805	673.805	475.000	8,8	57.440	718.003	6,3	
10178 Berlin Neue Schönhauser Straße 10/ Rosenthaler Straße 46, 47	07/2011	14.000.000	1.100.847	691.547	409.300	7,9	55.042	633.000	5,8	
64283 Darmstadt Ernst-Ludwig-Straße 11	03/2012	4.300.000	378.749	179.005	199.744	8,8	18.937	243.020	6,4	
50667 Köln Apostelstraße 15-17/ Große Brinkgasse 2	09/2015	6.300.000	530.000	454.500	75.500	8,4	4.417	525.583	9,9	
47798 Krefeld Rheinstraße 121	10/2012	5.970.000	560.543	333.414	227.129	9,4	28.027	392.380	7,0	
04109 Leipzig Hainstraße 5-7	03/2014	13.000.000	1.071.144	511.571	559.573	8,2	53.557	901.755	8,4	
26122 Oldenburg Achterstraße 52	10/2012	4.500.000	429.883	232.626	197.257	9,6	21.494	300.918	7,0	
18055 Rostock Kröpelinstraße 57/ Hinter Lange Straße 32, 33, 35, 35/ Bei der Jacobikirche	03/2013	21.870.695	1.968.068	1.183.038	785.030	9,0	98.403	1.459.711	7,4	
66111 Saarbrücken Bahnhofstraße 72	09/2014	4.450.000	489.852	275.081	214.771	11,0	24.493	436.785	8,9	
<b>2. NIEDERLANDE</b>										
2512 Den Haag Wagenstraat 9	12/2013	36.650.000	1.026.347	20.482	1.005.865	2,8	51.317	838.321	8,2	
<b>II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG</b>										
<b>SCHWEIZ</b>										
2502 Biel Florastraße 11/ Nidaugasse 50/ Neuengasse 42 und 48	01/2013	14.677.553	979.052	300.975	678.077	6,7	48.953	710.442	7,3	
<b>III. GESAMT</b>								7.159.918		

Devisenkurs per Stichtag 29. September 2015 1 EUR = 1,0901 CHF

**ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN (ANK)**

Unter der Position „Anschaffungsnebenkosten“ sind diejenigen Nebenkosten aufgeführt, die zum Berichtsstichtag noch nicht abgeschrieben waren, weil sich das erworbene Objekt

noch im Fondsvermögen befand und die Abschreibungsphase seit Erwerb noch nicht abgelaufen war. Die Anschaffungsnebenkosten werden laut § 248 Abs. 3 KAGB linear über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL III

## VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2015: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN, ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	EUR	EUR	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
<b>III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.676.112,68	0,9
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	130.532,36			
davon Betriebskostenvorlagen		1.584.401,59		
davon Mietforderungen		97.358,51		
2. Zinsansprüche			33.643,45	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (siehe Seite 18 Vermögensaufstellung Teil II)			7.159.918,46	3,9
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	710.442,07			
4. Andere			697.452,47	0,4
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	8.641,25			
<b>B. SCHULDEN</b>				
<b>IV. VERBINDLICHKEITEN AUS <sup>2)</sup></b>				
1. Krediten			-39.044.491,33	21,1
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	-15.044.491,33			
davon besicherte Kredite (§ 260 Abs. 3 KAGB)		-39.044.491,33		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-282.320,53	0,1
3. Grundstücksbewirtschaftung			-1.849.425,88	1,0
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	-112.673,12			
4. anderen Gründen			-401.150,18	0,2
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	-70.858,21			
<b>V. RÜCKSTELLUNGEN</b>			-286.698,11	0,2
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	-6.903,72			
<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>			<b>185.357.692,68</b>	<b>100,0</b>
Umlaufende Anteile (Stück)			1.739.667	
Anteilwert (EUR)			106,55	

Devisenkurs per Stichtag 29. September 2015 1 EUR = 1,0901 CHF

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

2) Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

## VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2015

## AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

LAGE DES GRUNDSTÜCKES	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN ZUM
-----------------------	---------------------------------------

## I. KÄUFE

DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG  
DEUTSCHLAND

50667	Köln	Apostelnstraße 15-17 / Große Brinkgasse 2	09/2015
-------	------	---	---------

## II. VERKÄUFE

-	-	-	-
---	---	---	---

## KREDITE UND WÄHRUNGSRIKEN ZUM 30. SEPTEMBER 2015

## AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

ÜBERSICHT KREDITE	KREDITVOLUMEN (DIREKT) IN TEUR	IN % DES VERKEHRSWERTES ALLER FONDSIMMOBILIEN
Euro-Kredite (Ausland)	24.000	16,6
CHF-Kredite	15.044	10,4
<b>GESAMT</b>	<b>39.044</b>	<b>27,0</b>

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

Unter 1 Jahr	0,3
1–2 Jahre	0,0
2–5 Jahre	4,4
5–10 Jahre	22,3
über 10 Jahre	0,0

## AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

ÜBERSICHT WÄHRUNGSRIKEN	OFFENE WÄHRUNGSPPOSITIONEN ZUM BERICHTSSTICHTAG IN TEUR	IN % DES FONDSVERMÖGENS (NETTO) PRO WÄHRUNGSRaum
CHF	181	0,1
<b>GESAMT</b>	<b>181</b>	<b>0,1</b>

### SONSTIGE ANGABEN

Zum Ende des Berichtshalbjahres waren 1.739.667 Anteile im Umlauf. Der Wert eines Anteils betrug 106,55 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 (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 erziel-

baren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

##### 2. ANKAUFSBEWERTUNGEN

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

##### 3. REGELBEWERTUNGEN

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

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

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

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

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

## II. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

### 1. BANKGUTHABEN

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

### 2. FORDERUNGEN

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

### 3. ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN

Nebenkosten, die beim Erwerb einer Immobilie für das Sondervermögen anfallen, werden über die voraussichtliche Haltedauer der Immobilie, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abgeschrieben. Sie mindern das Fondskapital und werden nicht in der Ertrags- und Aufwandsrechnung berücksichtigt. Wird die Immobilie innerhalb der Abschreibungsfrist gemäß Satz 1 wieder veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten in voller Höhe abzuschreiben.

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

### 4. VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

## 5. RÜCKSTELLUNGEN

### ANSATZ UND BEWERTUNG VON RÜCKSTELLUNGEN

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

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

### BESONDERHEITEN BEI DER ERMITTLUNG VON RÜCKSTELLUNGEN FÜR PASSIVE LATENTE STEUERN

Bei einer im Ausland gelegenen Immobilie werden Rückstellungen für die Steuern berücksichtigt, die der Staat, in dem die Immobilie liegt, bei einem Veräußerungsgewinn voraussichtlich erhebt. Der potenzielle Veräußerungsgewinn ergibt sich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten bzw. dem aktuellen Verkehrswert der Immobilie und dem steuerlichen Buchwert nach dem jeweiligen Steuerrecht des Staates.

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

## 6. GRUNDSÄTZE ORDNUNGSMÄSSIGER BUCHFÜHRUNG

Bei Ansatz und Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen beachtet die Kapitalverwaltungsgesellschaft den Grundsatz der intertemporalen Anlegergerechtigkeit. Die Anwendung dieses Grundsatzes soll die Gleichbehandlung der Anleger unabhängig von deren Ein- bzw. Austrittszeitpunkt sicherstellen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wird in diesem Zusammenhang deshalb z. B. die lineare Abschreibung von Anschaffungsnebenkosten vorsehen.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt.

Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die

Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Aufwands- und Ertragszahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie

- Mieterträge aus Liegenschaften,
- Zinserträge aus Liquiditätsanlagen,
- Kosten der Immobilienverwaltung,
- Zinsaufwendungen aus Darlehensaufnahmen und erhaltenen Erbbaurechten,
- Aufwendungen für ausländische Ertragsteuern,
- Aufwendungen für Fondsverwaltungs- und Verwahrstellengebühren.

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 Liquiditätsanlage, wie z. B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

### **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 Tages vor dem Stichtag 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 § 10 Abs. 1 der Besonderen 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 sonstigen Verbindlichkeiten zu ermitteln.

## LIQUIDITÄTSRISIKOMANAGEMENT

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

- Unter Berücksichtigung der dargelegten Anlagestrategie ergibt sich derzeit folgendes Liquiditätsprofil des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds: Bankguthaben und Geldmarktinstrumente.
- Die Gesellschaft überwacht die Liquiditätsrisiken, die sich auf Ebene des Fonds, der Vermögensgegenstände sowie durch erhöhtes Rückgabeverlangen der Anleger ergeben können, wie folgt: Angemessene Liquiditätshöhe, Überwachung des Liquiditätsprofils, Liquiditätsmessvorkehrungen und -verfahren, Instrumente und Verfahren zur Liquiditätssteuerung.

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

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.

Im Berichtshalbjahr 1. April bis 30. September 2015 wurden die Stresstests um zusätzliche Liquiditätsstresstests ergänzt.



# GREMIEN, ABSCHLUSSPRÜFER, VERWAHRSTELLE

## VERWALTUNG

Aachener Grundvermögen  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Oppenheimstraße 9, 50668 Köln  
Telefon (0221) 77204-0  
Telefax (0221) 77204-40  
E-Mail: info@aachener-grund.de  
Internet: www.aachener-grund.de  
Haftendes Eigenkapital zum 31. Dezember 2014:  
3.884 TEUR

## AUFSICHTSRAT

**Hermann J. Schon**  
Finanzdirektor des Erzbistums Köln  
Vorsitzender

**Dr. Winfried Hierl**  
Stellvertretender Finanzdirektor  
des Erzbistums München und Freising  
Stellvertretender Vorsitzender (ab 1. Juni 2015)

**Dr. Richard Böger**  
Vorsitzender des Vorstandes der Bank  
für Kirche und Caritas eG,  
Paderborn

**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

**Bruder Peter Reini**  
Provinzökonom der Bayerisch-Deutschen  
Augustiner-Ordensprovinz,  
Würzburg

**Alois Sattler**  
Finanzdirektor im Bistum,  
Regensburg

**Joachim Schnieders**  
Finanzdirektor des Bischöflichen Generalvikariat,  
Osnabrück

**Albrecht Siedler**  
Finanzdirektor im Bistum,  
Würzburg

## ANLAGEAUSSCHUSS

**Hermann J. Schon**  
Finanzdirektor des Erzbistums Köln  
Vorsitzender

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

**Peter Anders**  
Geschäftsführer des Stifterverbandes für die  
Deutsche Wissenschaft,  
Essen

**Ralf Gigerich**  
M. A., Veranstaltungsmanagement,  
Bundesverband Deutscher Stiftungen e.V.

**Dr. Winfried Hierl**  
Stellvertretender Finanzdirektor des Erzbistums,  
München und Freising

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

**Günter Muncke**  
Vorstandsbeauftragter für Immobilien und  
Vermögensanlagen der Bürgerstiftung Hamburg

**Alois Sattler**  
Finanzdirektor im Bistum Regensburg

**Albrecht Siedler**  
Finanzdirektor im Bistum Würzburg

## EXTERNE BEWERTER

### ANKAUFSBEWERTER

**Heiko Glatz**  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-  
ständiger für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken, Frankfurt a. M.

**Klaus Thelen**  
Dipl.-Ing.  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-  
ständiger für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken, Gladbeck

### BEWERTER FÜR REGELBEWERTUNGEN

**Andreas Knapp**  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-  
ständiger für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken, Bonn-Bad Godesberg

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

**Markus Obermeier**  
Dip. Ing. (FH) Architekt  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-  
ständiger für die Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken, München und  
Oberbayern

## GESCHÄFTSFÜHRUNG

**Georg Heinze**  
**Dr. Frank Wenzel**

## VERWAHRSTELLE

Aareal Bank AG,  
Wiesbaden  
Haftendes Eigenkapital zum  
31. Dezember 2014:  
3.690.935 TEUR

## ABSCHLUSSPRÜFER

Deutsche Baurevision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Düsseldorf







Aachener Grundvermögen  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Oppenheimstraße 9  
50668 Köln

Telefon (0221) 77 204 - 0  
Telefax (0221) 77 204 - 40  
E-Mail: [info@aachener-grund.de](mailto:info@aachener-grund.de)  
Internet: [www.aachener-grund.de](http://www.aachener-grund.de)