



AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

HALBJAHRESBERICHT ZUM 30. SEPTEMBER 2018





Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 187/Eisenstraße: Neuerwerb

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

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

KENNZAHLEN ZUM STICHTAG

30.09.2018

Immobilien (Summe der Verkehrswerte) in Mio. EUR	241,8
Liquiditätsanlagen in Mio. EUR	34,5
Sonstige Vermögensgegenstände in Mio. EUR	13,9
Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Mio. EUR	-63,2
FONDSVERMÖGEN (netto) in Mio. EUR	227,0

ANZAHL DER FONDSOBJEKTE	18
Immobilienquote in % ¹⁾	106,5
Fremdkapitalquote in % ²⁾	23,8
Im Ausland liegende Immobilien (Anzahl)	3
Im Inland liegende Immobilien (Anzahl)	15
Ankäufe Berichtshalbjahr (Anzahl)	2
Verkäufe Berichtshalbjahr (Anzahl)	–
Im Erwerb befindliche Immobilien (Anzahl)	–
Im Verkauf befindliche Immobilien (Anzahl)	–
VERMIETUNGSQUOTE (Basis Jahresbruttosollmiete) in %	99,0
NETTOMITTELZUFLUSS/NETTOMITTELVERÄNDERUNG in Mio. EUR	7,7

RÜCKNAHMEPREIS/ANTEILWERT in EUR	110,32
Ausgabepreis in EUR	113,08
Umlaufende Anteile (Stück)	2.058.043
Ausschüttung je Anteil in EUR (auf das abgelaufene Geschäftsjahr)	2,80
Ausschüttungszeitpunkt	02.05.2018

BVI-RENDITE p.a. IM BERICHTSZEITRAUM in % ³⁾	3,7
--	------------

1) Basis Fondsvermögen (netto)

2) Fremdkapital im Verhältnis zum Immobilienvermögen

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

INHALT

Kennzahlen im Überblick	3
Tätigkeitsbericht	5
Vermietungsinformationen	10
Erläuterungen zu den Vermietungsinformationen	11
Vermögensübersicht	12
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	13
Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis	14
Erläuterungen zum Immobilienverzeichnis	16
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien	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 2017/2018 bis zum Erscheinen des Jahresberichts für das Geschäftsjahr 2018/2019 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 21. Juli 2018 durch das Gesetz zur Ausübung von Optionen der EU-Prospektverordnung und zur Anpassung weiterer Finanzmarktgesetze sowie am 1. und 3. Januar 2018 durch das Zweite Finanzmarktnovellierungsgesetz (2. FiMaNoG).

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.

FONDSVERMÖGEN UND IMMOBILIENVERMÖGEN

Das Fondsvermögen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds hat sich im ersten Geschäftshalbjahr 2018/2019 von 221,0 Mio. EUR auf 227,0 Mio. EUR erhöht.

Für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds wurden zum 30. September 2018 18 Immobilien mit einem Verkehrswert von insgesamt 241,8 Mio. EUR verwaltet. Die Immobilien verteilen sich auf 12 Standorte in Deutschland und 3 Standorte im Ausland (Niederlande und Schweiz).

ANTEILWERT UND ANTEILUMLAUF

Den Wert des einzelnen Fondsanteils errechnete die Kapitalverwaltungsgesellschaft in Abstimmung mit der Verwahrstelle des Immobilienfonds, der Aareal Bank AG, Wiesbaden, zum 30. September 2018 mit 110,32 EUR. Die Anzahl der umlaufenden Anteile erhöhte sich im Berichtszeitraum um 69.864 Stück auf 2.058.043 Anteile.

AUSSCHÜTTUNG UND ANLAGEERGEBNIS

Für das Geschäftsjahr 2017/2018 wurden am 2. Mai 2018 2,80 EUR je Anteil (Vorjahr: 2,40 EUR) an die Anleger ausgeschüttet. Die Ausschüttung entsprach 2,6 % des Anteilwertes zu Beginn des Geschäftsjahres 2017/2018.

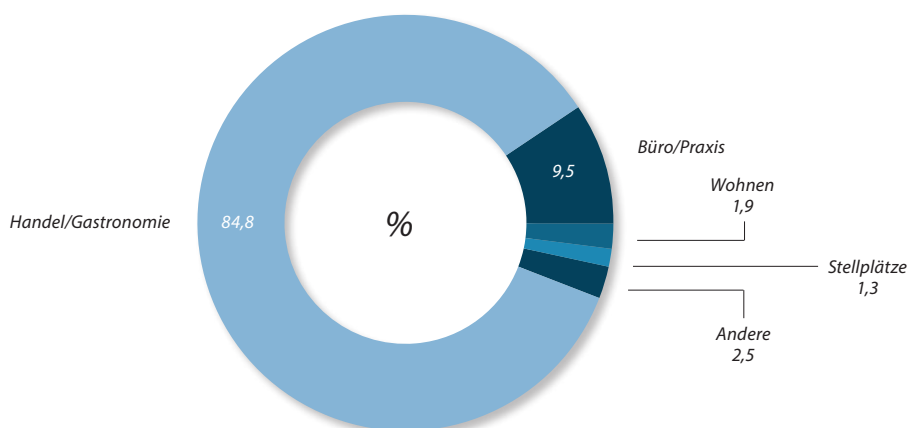
Zum Ausschüttungsstichtag 2. Mai 2018 waren 2.022.136 Anteile im Umlauf. Auf jeden Anteil erfolgte eine Ausschüttung in Höhe von 2,80 EUR. Von der Ausschüttung im Mai 2018 in Höhe von insgesamt 5,7 Mio. EUR wurden 2,5 Mio. EUR (43,6 %) wiederangelegt und für den Erwerb weiterer Anteile genutzt. Unter Berücksichtigung der Wiederanlagen betrug der Nettoabsatz im Berichtszeitraum 7,7 Mio. EUR.

Die BVI-Rendite des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds für den Zeitraum 30. September 2017 bis 30. September 2018 entsprach 3,7 % p.a. (ermittelt nach der BVI-Methode, d.h. unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Ausschüttung).

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Dem Fondsvermögen des Immobilienfonds wurden im ersten Geschäftshalbjahr 2018/2019 2 Immobilien zugeführt. Es wurden keine Immobilien im Berichtszeitraum veräußert.

NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN



NEUERWERBE

Weitere Angaben zu den nachstehend aufgeführten Objekten sind dem Immobilienverzeichnis zu entnehmen.

FREIBURG, KAISER-JOSEPH-STRASSE 187/ EISENSTRASSE

Am 27. Dezember 2017 in Verbindung mit Änderungsvereinbarung vom 19. April 2018 erfolgte die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages zum Erwerb der Immobilie in Freiburg.

Die Kaiser-Joseph-Straße ist eine der ersten verkehrsberuhigten Fußgängerzonen Deutschlands und die 1a-Einzelhandelslage in Freiburg. Sie verläuft etwa 900 Meter lang in der Mitte der historischen Altstadt von Norden nach Süden.

Bei der Immobilie handelt es sich um ein viergeschossiges Geschäftshaus, welches über Verkaufsflächen von insgesamt 253 m² verfügt, die sich im Erdgeschoss, Zwischengeschoss sowie 1. Obergeschoss

befinden. Eine weitere Fläche von 97 m² im 2. Obergeschoss ist zur Einzelhandelsnutzung vorbereitet und kann ohne großen Aufwand fertiggestellt werden.

Die Einzelhandelsflächen sind bis zum 29. Februar 2024 mit anschließender Option auf Verlängerung um weitere 5 Jahre an die zum Modekonzern Gerry Weber gehörende Hallhuber GmbH vermietet.

Die Immobilie wurde am 26. April 2018 in das Fondsvermögen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds übernommen.

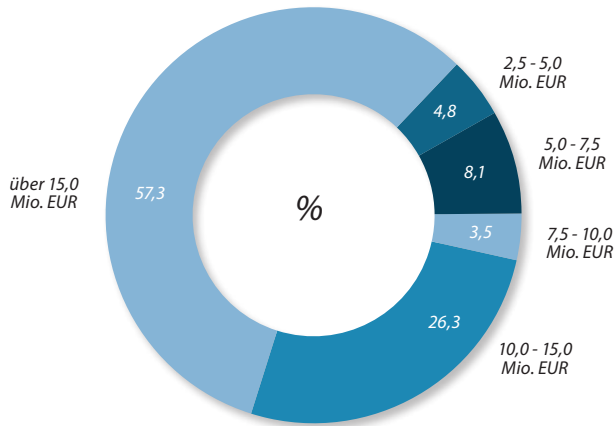
KÖLN, SCHILDERGASSE 14-16

Die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages zum Erwerb der Immobilie in Köln erfolgte am 11. April 2018.

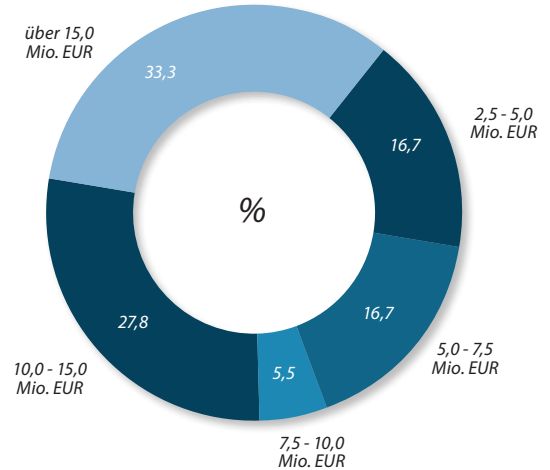
Die Immobilie befindet sich in sehr guter Lage auf der Kölner Schildergasse, eine der meistbesuchten Einkaufsmeilen in Deutschland.



Köln, Schildergasse 14-16: Neuerwerb

(AUF BASIS DER VERKEHRSWERTE ¹⁾)

(AUF BASIS DER ANZAHL)



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

Das fünfgeschossige Büro- und Geschäftshaus verfügt über eine erdgeschossige Verkaufsfläche von 124 m². Die Obergeschosse werden als Büroflächen und als Wohnungen genutzt.

Das Haus ist im Einzelhandelsbereich bis zum 28. Februar 2024 an die Bonita GmbH vermietet, die die Flächen an das niederländische Kosmetikunternehmen Rituals Cosmetics Germany GmbH untervermietet hat.

Am 1. Juni 2018 erfolgte die Übernahme der Immobilie in das Fondsvermögen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds.

VERÄUSSERUNGEN

Im Berichtszeitraum wurden keine Immobilien aus dem Bestand veräußert.

VERMIETUNGSSITUATION

Zum Stichtag 30. September 2018 lag der Vermietungsstand bei 99,0 % der bei Vollvermietung erzielbaren Mieterträge.

Wie in den vergangenen Jahren wurden auch im abgelaufenen Geschäftshalbjahr Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, um die Immobilien im Vermietungsmarkt besser platzieren zu können.

Wesentliche Neuvermietungen sind in folgenden Immobilien gelungen:

BERLIN,

NEUE SCHÖNHAUSER STRASSE 10/ROSENTHALER STRASSE 46, 47

Das bereits seit 2006 bestehende Mietverhältnis mit der Berlin-Apotheke wurde nach Ausübung der vereinbarten Option bis zum 31. Dezember 2023 verlängert. Die Apotheke nutzt Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss mit 97 m².

LEIPZIG,

HAINSTRASSE 5-7

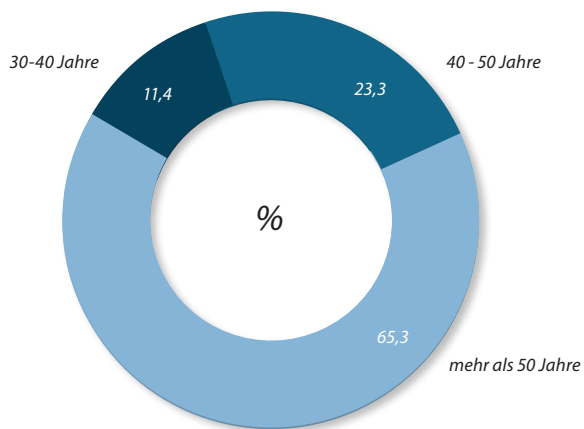
Das Mietverhältnis mit TK Maxx über die Verkaufsflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit insgesamt 2.118 m² wurde bis zum 31. Januar 2023 verlängert.

BIEL (SCHWEIZ),

FLORASTRASSE 11/NIDAUGASSE 50/NEUENGASSE 42 UND 48

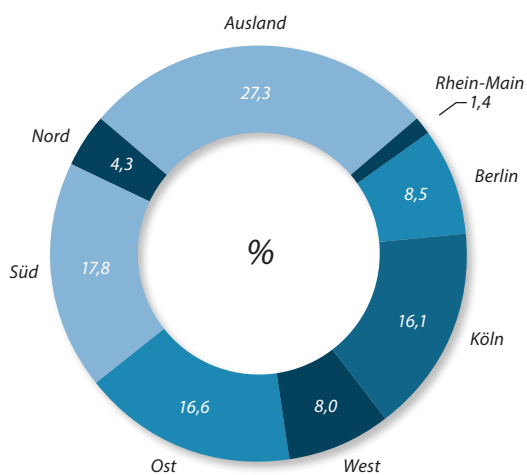
Mit dem Coiffeursalon Hürsch, der bereits seit 2008 Mieter der Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss mit 97 m² ist, wurde eine Verlängerung des Mietverhältnisses bis zum 30. Juni 2024 vereinbart.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER DER FONDSIMMOBILIEN



GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

(AUF BASIS DER VERKEHRSWERTE ¹⁾)



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

KREDITE UND WÄHRUNGSPPOSITIONEN

ZUM 30. SEPTEMBER 2018

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

ÜBERSICHT KREDITE	KREDITVOLUMEN (DIREKT) IN TEUR	IN % DES VERKEHRSWERTES ALLER IMMOBILIEN
EURO-Kredite (Ausland)	44.000	18,2
CHF-Kredite	13.631	5,6
GESAMT	57.631	23,8

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

Unter 1 Jahr	1,6
1–2 Jahre	3,5
2–5 Jahre	10,5
5–10 Jahre	8,3
über 10 Jahre	0,0

ÜBERSICHT WÄHRUNGSPPOSITIONEN	OFFENE WÄHRUNGSPPOSITIONEN ZUM BERICHTSSTICHTAG IN TEUR	IN % DES FONDSVERMÖGENS (NETTO) PRO WÄHRUNGSRaum
CHF	96	0,0
GESAMT	96	0,0

Devisenkurs 27. September 2017 1 EUR = 1,1460 CHF

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

ZUM 30. SEPTEMBER 2018

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

NUTZUNGSARTEN NACH JAHRESMIETERTRAG IN %

NACH REGIONEN IN DEUTSCHLAND	REGION RHEIN-MAIN	REGION RHEIN-RUHR ¹⁾	WEITERE DEUTSCHE GROSSRÄUME ²⁾	SONSTIGE STÄDTE/ REGIONEN IN DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND GESAMT
Handel/Gastronomie	100,0	85,2	49,3	86,3	82,0
Büro/Praxis	0,0	12,2	36,8	6,6	11,0
Wohnen	0,0	1,6	11,1	0,6	2,0
Stellplätze	0,0	0,0	0,0	2,5	1,7
Andere	0,0	1,0	2,8	4,0	3,3

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
Handel/Gastronomie	82,0	100,0	72,6	84,8
Büro/Praxis	11,0	0,0	19,8	9,5
Wohnen	2,0	0,0	7,0	1,9
Stellplätze	1,7	0,0	0,6	1,3
Andere	3,3	0,0	0,0	2,5

LEERSTAND IN % (STICHTAGSBEZOGEN)

NACH REGIONEN IN DEUTSCHLAND	REGION RHEIN-MAIN	REGION RHEIN-RUHR ¹⁾	WEITERE DEUTSCHE GROSSRÄUME ²⁾	SONSTIGE STÄDTE/ REGIONEN IN DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND GESAMT
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1
Büro/Praxis	0,0	0,0	0,0	0,4	0,3
Wohnen	0,0	0,8	0,0	0,1	0,2
Stellplätze	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	0,0	0,0	0,3	0,2	0,2
Vermietungsquote in % (stichtagsbezogen)	100,0	99,2	99,7	99,1	99,2

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

VERMIETUNGSINFORMATIONEN (FORTSETZUNG)

ZUM 30. SEPTEMBER 2018

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN %

NACH REGIONEN IN DEUTSCHLAND	REGION RHEIN-MAIN	REGION RHEIN-RUHR ¹⁾	WEITERE DEUTSCHE GROSSRÄUME ²⁾	SONSTIGE STÄDTE/ REGIONEN IN DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND GESAMT
unbefristet	0,0	1,0	12,9	0,8	2,3
2018	0,0	0,0	1,2	0,0	0,1
2019	0,0	1,0	26,1	0,9	3,9
2020	0,0	0,9	24,4	4,3	6,0
2021	0,0	10,6	20,6	0,3	4,5
2022	0,0	22,6	3,9	16,1	15,5
2023	0,0	0,0	8,5	13,2	10,0
2024	100,0	23,6	2,4	11,0	14,0
2025	0,0	0,0	0,0	3,7	2,5
2026	0,0	0,0	0,0	6,3	4,3
2027	0,0	40,3	0,0	8,2	12,9
2028+	0,0	0,0	0,0	35,2	24,0

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
unbefristet	2,3	0,0	8,7	2,2
2018	0,1	0,0	1,3	0,2
2019	3,9	0,0	1,1	3,0
2020	6,0	0,0	64,3	8,0
2021	4,5	23,2	3,9	8,0
2022	15,5	0,0	0,0	11,8
2023	10,0	0,0	7,7	8,0
2024	14,0	0,0	13,0	11,3
2025	2,5	0,0	0,0	1,9
2026	4,3	0,0	0,0	3,3
2027	12,9	0,0	0,0	9,8
2028+	24,0	76,8	0,0	32,5

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

RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

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

VERMÖGENSÜBERSICHT

ZUM 30. SEPTEMBER 2018

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	EUR	EUR	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. IMMOBILIEN (s. Seite 14 Vermögensaufstellung Teil I)				
Geschäftsgrundstücke		241.756.523,17		106,5
davon in Fremdwährung ¹⁾	13.081.523,17			
Zwischensumme			241.756.523,17	106,5
insgesamt in Fremdwährung ¹⁾	13.081.523,17			
II. LIQUIDITÄTSANLAGEN				
Bankguthaben		34.526.161,42		15,2
davon in Fremdwährung ¹⁾	362.184,02			
Zwischensumme			34.526.161,42	15,2
insgesamt in Fremdwährung ¹⁾	362.184,02			
III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE (s. Seite 18 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.930.541,30		
davon in Fremdwährung ¹⁾	112.702,77			
2. Zinsansprüche		351,32		
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (s. Seite 17 Vermögensaufstellung Teil II)		11.864.840,24		
davon in Fremdwährung ¹⁾	399.501,97			
4. Andere		146.306,40		
davon in Fremdwährung ¹⁾	11.993,28			
Zwischensumme			13.942.039,26	6,1
insgesamt in Fremdwährung ¹⁾	524.198,02			
SUMME VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			290.224.723,85	127,8
B. SCHULDEN				
IV. VERBINDLICHKEITEN AUS (s. Seite 18 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Krediten		-57.631.167,00		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-13.631.167,00			
2. Grundstückerkäufen und Bauvorhaben		-1.554.085,19		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-2.600.319,58		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-132.943,49			
4. anderen Gründen		-431.882,48		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-105.436,44			
Zwischensumme			-62.217.454,25	27,4
insgesamt in Fremdwährung ¹⁾	-13.869.546,93			
V. RÜCKSTELLUNGEN (s. Seite 18 Vermögensaufstellung Teil III)			-960.559,02	0,4
davon in Fremdwährung ¹⁾	-2.206,49			
SUMME DER SCHULDEN			-63.178.013,27	27,8
C. FONDSVERMÖGEN			227.046.710,58	100,0

1) Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier CHF).
Devisenkurs 27. September 2018 1 EUR = 1,1371 CHF.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSÜBERSICHT

Die für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds angewendeten Verfahren zur Bewertung von Vermögensgegenständen sind im Anhang dieses Halbjahresberichtes ab Seite 19 dargestellt.

I. IMMOBILIEN

In der Vermögensübersicht erhöhte sich die Position Immobilien während des Berichtszeitraums um 23,3 Mio. EUR auf 241,8 Mio. EUR. Der Auslandsanteil der Immobilien belief sich zum Stichtag auf 27,3 % auf Basis der Verkehrswerte. Dementsprechend waren 72,7 % der Immobilien in Deutschland investiert.

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

II. LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen wurden während des Berichtshalbjahres ausschließlich in Form von Bankguthaben gehalten. Zum Stichtag betragen die Bankguthaben 34,5 Mio. EUR; davon zweckgebunden waren für die Ausschüttung 3,3 Mio. EUR, für bereits notariell beurkundete Immobilienerwerbe 1,5 Mio. EUR, für Instandhaltungsmaßnahmen 1,4 Mio. EUR und zur Erfüllung zukünftiger Verpflichtungen 5,8 Mio. EUR. Die Bankguthaben wurden im Wesentlichen in Tages- und Kündigungsgeld angelegt. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität beträgt 5,0 % des Fondsvermögens (zum 30. September 2018 = 11,4 Mio. EUR).

III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

ZU NR. 1 FORDERUNGEN

AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

Unter der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung wurden im Wesentlichen Mietforderungen in Höhe von 0,2 Mio. EUR und noch abzurechnende umlagefähige Betriebskosten mit 1,7 Mio. EUR ausgewiesen, denen noch nicht abgerechnete Umlagenvorauszahlungen der Mieter von 2,1 Mio. EUR gegenüberstanden.

ZU NR. 2 ZINSANSPRÜCHE

Bei den Zinsansprüchen handelte es sich um Zinsen aus Tages- und Kündigungsgeldanlagen, die weiterhin teilweise negativ verzinst werden.

ZU NR. 3 ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN

Die Verteilung der Anschaffungsnebenkosten auf die einzelnen Immobilien in Höhe von insgesamt 11,9 Mio. EUR ist in der Tabelle auf Seite 17 dieses Halbjahresberichtes dargestellt.

ZU NR. 4 ANDERE

Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen wurden im Wesentlichen Forderungen für bereits gezahlten Erbbauzinsen in Höhe von 0,1 Mio. EUR ausgewiesen.

IV. VERBINDLICHKEITEN AUS

ZU NR. 1 KREDITEN

Die Verbindlichkeiten betrafen mit 57,6 Mio. EUR die eingegangenen Verpflichtungen aus der Inanspruchnahme von Krediten für Immobilienerwerbe.

ZU NR. 2 GRUNDSTÜCKSKÄUFEN UND BAUVORHABEN

Bei den Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben handelte es sich einerseits um Kaufpreiseinbehalte in Höhe von insgesamt 1,4 Mio. EUR für die Immobilien in Bielefeld, Freiburg, Köln und Rostock, die bereits in das Fondsvermögen übernommen wurden. Außerdem standen zum Stichtag noch nicht fällige Zahlungen von Anschaffungsnebenkosten aus.

ZU NR. 3 GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung enthielten insbesondere von Mietern geleistete Miet- und Umlagenvorauszahlungen in Höhe von 2,2 Mio. EUR sowie erhaltene Kauttionen mit 0,4 Mio. EUR.

ZU NR. 4 ANDEREN GRÜNDEN

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen umfassten maßgeblich zum Stichtag offene Verwahrstellen- und Verwaltungsvergütungen in Höhe von 0,1 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen von 0,2 Mio. EUR. Außerdem wurden unter dieser Position Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber dem deutschen Finanzamt und der Eidgenössischen Steuerverwaltung in der Schweiz von 0,1 Mio. EUR ausgewiesen.

V. RÜCKSTELLUNGEN

Im Wesentlichen wurden Rückstellungen für latente Steuern für die Immobilien in den Niederlanden in Höhe von 0,9 Mio. EUR gebildet.

Köln, den 21. November 2018

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dr. Frank Wenzel Georg Heinze

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I

IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 30. SEPTEMBER 2018

LAGE DES GRUNDSTÜCKES	ART DES GRUNDSTÜCKES	ART DER NUTZUNG			ERWERBS-DATUM	BAU-/UMBAUJAHR	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	NUTZFLÄCHE GEWERBE	NUTZFLÄCHE WOHNEN		
I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG											
1. DEUTSCHLAND							m ²	m ²	m ²		
86150	Augsburg Bürgermeister-Fischer-Straße 5/ Moritzplatz 7	G	L 100%		01/2012	1958/88/99/2008/13/14	1.883 ¹⁾	8.189	–		
10178	Berlin Neue Schönhauser Straße 10/Rosenthaler Straße 46, 47	G	B 37%	L 49%	S	07/2011	1910/95/96	1.648	3.195	1.031	
33602	Bielefeld Stresemannstraße 3	G	L 98%		S	09/2017	1976/93/2015	1.359 ²⁾	2.747	–	
64283	Darmstadt Ernst-Ludwig-Straße 11	G	L 100%			03/2012	1900/Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg/2010/11	344	959	135	
24937	Flensburg Holm 70	G	L 99%		S	10/2015	16. Jahrhundert/2015	434	552	–	
79098	Freiburg Kaiser-Joseph-Straße 187/Eisenstraße	G	L 100%		E/G	04/2018	1956/2011/12	197 ³⁾	542	–	
79098	Freiburg Kaiser-Joseph-Straße 194	G	B	L 82%	S	12/2016	1907/Wiederaufbau 1949/2014/15	261	1.130	–	
50667	Köln Apostelnstraße 15-17/Große Brinkgasse 2	G	B 50%	L 43%	S	09/2015	Ursprungsbaujahr unbekannt/Wiederaufbau 1951/87/90/2008/13	441	1.494	57	
50667	Köln Schildergasse 14-16	G	B	L 78%		06/2018	1929/Wiederaufbau 1949	184	556	167	
50667	Köln Schildergasse 55a	G	L 100%			12/2017	Ursprungsbaujahr unbekannt, Wiederaufbau 1949/64/2017	280	761	–	
47798	Krefeld Rheinstraße 121	G	L 100%			10/2012	1955/71/73/87/2007/08	585	1.826	–	
04109	Leipzig Hainstraße 5-7	G	B	L 77%	S	03/2014	1906/96/98/2002/13	1.452	6.085	259	
26122	Oldenburg Achterstraße 52	G	L 93%		S	10/2012	1888/1980/2007	438	340	246	
18055	Rostock Kröpeliner Straße 57/Hinter Lange Straße 32-35/ Bei der Jakobikirche	G	B	L 69%	E/G	03/2013	2001/17/18	4.259	12.254	–	
66111	Saarbrücken Bahnhofstraße 72	G	B	L 88%		09/2014	1950/64/95/96/2011	420	1.559	–	
2. NIEDERLANDE											
1012 XB	Amsterdam Kalverstraat 171	G	L 100%			01/2017	1900/2001/08	191	331	–	
2512 AP	Den Haag Wagenstraat 9	G	L 100%			12/2013	2013	1.300	5.088	–	
II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG											
SCHWEIZ											
2502	Biel Florastraße 11/Nidaugasse 50/ Neuengasse 42 und 48	G	B	L 73%	S	E/G	01/2013	1963/85/2005/06	489	2.671	230

III. IMMOBILIENVERMÖGEN GESAMT

- 1) Teilfläche von 1.852 m² Erbbaurecht
 2) Teilfläche von 1.303 m² Erbbaurecht
 3) Davon 33/501 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlich mit den angrenzenden Nachbar- und Fremdgrundstücken genutzten Innenhof

Devisenkurs 27. September 2017 1 EUR = 1,1371 CHF

ART DES GRUNDSTÜCKES

G = Geschäftsgrundstück

ART DER NUTZUNG

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

AUSSTATTUNGSMERKMALE

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

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	FREMD- FINAN- ZIERUNGS- QUOTE	LEERSTANDS- QUOTE ZUM STICHTAG	RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE
	EUR	EUR	EUR	%	EUR	EUR	IN JAHREN	IN JAHREN	%	%	IN JAHREN
(T)KA, LA, PA	16.250.000	18.500.000	17.375.000	7,7	1.372.079	1.372.079	44	44	–	–	10,5
PA	21.250.000	19.650.000	20.450.000	9,0	969.009	1.047.362	50	45	–	0,3	2,0
(T)KA, PA	8.500.000	8.350.000	8.425.000	3,7	710.436	710.436	54	49	–	–	11,0
(T)KA, PA	3.400.000	3.550.000	3.475.000	1,5	180.000	180.000	49	49	–	–	5,5
(T)KA, PA	6.900.000	6.800.000	6.850.000	3,0	306.300	306.353	57	57	–	–	9,6
(T)KA, PA	11.000.000	10.650.000	10.825.000	4,8	360.192	327.752	64	64	–	–	5,4
(T)KA, PA	14.900.000	14.950.000	14.925.000	6,6	500.036	499.370	67	67	–	–	7,8
(T)KA, PA	6.450.000	6.500.000	6.475.000	2,9	318.013	318.013	47	57	–	–	4,2
(T)KA, PA	10.000.000	10.050.000	10.025.000	4,4	315.469	313.394	55	55	–	4,2	4,7
(T)KA, PA	22.450.000	22.400.000	22.425.000	9,9	690.960	697.176	54	54	55,7	–	8,6
(T)KA, LA, PA	6.250.000	6.150.000	6.200.000	2,7	378.000	378.000	39	39	–	–	3,7
(T)KA, LA, PA	13.950.000	15.550.000	14.750.000	6,5	782.709	782.709	56	56	–	5,1	3,9
(T)KA	3.500.000	3.550.000	3.525.000	1,6	197.491	203.491	39	39	–	–	1,8
(T)KA, LA, PA	25.300.000	25.250.000	25.275.000	11,1	1.756.318	1.756.318	53	53	–	0,7	5,0
(T)KA, LA, PA	5.050.000	4.300.000	4.675.000	2,1	315.425	318.012	40	40	–	–	7,5
(T)KA	15.250.000	14.850.000	15.050.000	6,6	523.361	523.361	48	48	49,8	–	3,3
(T)KA, LA, PA	37.950.000	37.950.000	37.950.000	16,7	1.700.324	1.700.324	65	65	63,2	–	9,9
(T)KA, PA	12.619.822	13.543.224	13.081.523	5,8	635.990	690.334	39	39	104,2	6,9	2,5
			241.756.523								

ERLÄUTERUNGEN ZUM IMMOBILIENVERZEICHNIS

VERKEHRSWERT/KAUFPREIS

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

Sofern Immobilien im Berichtshalbjahr 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.

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 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 Bebbauung sowie Flächen in Sanierung werden generell nicht in die Berechnungen einbezogen.

RESTLAUFZEIT

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

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2018

LAGE DES GRUNDSTÜCKES

ÜBERGANG VON NUTZEN
UND LASTEN ZUM

I. KÄUFE

DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG DEUTSCHLAND

79098	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 187/ Eisenstraße	04/2018
50667	Köln	Schildergasse 14-16	06/2018

II. VERKÄUFE

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL II

ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN ZUM 30. SEPTEMBER 2018

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	
I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG										
1. DEUTSCHLAND										
86150	Augsburg Bürgermeister-Fischer- Straße 5/Moritzplatz 7	01/2012	13.000.000	1.170.573	702.449	468.123	9,0	58.528,64	389.687	3,3
10178	Berlin Neue Schönhauser Straße 10/ Rosenthaler Straße 46, 47	07/2011	14.000.000	1.100.848	691.547	409.300	7,9	55.042	302.746	2,8
33602	Bielefeld Stresemannstraße 3	09/2017	8.280.000	1.229.479	888.160	341.319	14,8	61.473,98	1.096.286	9,0
64283	Darmstadt Ernst-Ludwig-Straße 11	03/2012	4.300.000	378.749	179.005	199.744	8,8	18.937	129.395	3,4
24937	Flensburg Holm 70	10/2015	6.736.072	798.107	481.248	316.859	11,8	39.905,36	558.675	7,0
79098	Freiburg Kaiser-Joseph-Straße 187	04/2018	10.940.208	941.292	602.010	339.282	8,6	47.065	894.227	9,6
79098	Freiburg Kaiser-Joseph-Straße 194	12/2016	15.000.000	985.766	819.894	165.872	6,6	49.288,29	805.398	8,3
50667	Köln Apostelstraße 15-17	09/2015	6.300.000	518.081	447.997	70.084	8,2	25.904	358.339	7,0
50667	Köln Schildergasse 14-16	06/2018	10.000.000	814.000	704.000	110.000	8,1	27.133,34	786.867	9,7
50667	Köln Schildergasse 55a	12/2017	22.500.000	2.471.211	1.558.003	913.209	11,0	123.561	2.265.277	9,2
47798	Krefeld Rheinstraße 121	10/2012	5.970.000	560.543	333.414	227.129	9,4	28.027,13	224.217	4,0
04109	Leipzig Hainstraße 5-7	03/2014	13.000.000	1.071.143	511.571	559.573	8,2	53.557	580.412	5,4
26122	Oldenburg Achterstraße 52	10/2012	4.500.000	429.883	232.626	197.257	9,6	21.494,15	171.953	4,0
18055	Rostock Kröpeliner Straße 57/ Hinter Lange Straße 32-35/ Bei der Jakobikirche	03/2013	21.420.695	1.968.068	1.183.038	785.030	9,2	98.403	869.290	4,5
66111	Saarbrücken Bahnhofstraße 72	09/2014	4.450.000	489.852	275.081	214.771	11,0	24.492,62	289.829	5,9
2. NIEDERLANDE										
1012 XB	Amsterdam Kalverstraat 171	01/2017	15.225.000	1.469.670	913.692	555.978	9,7	73.484	1.212.321	8,3
2512 AP	Den Haag Wagenstraat 9	12/2013	36.650.000	1.026.347	20.482	1.005.865	2,8	51.317,35	530.417	5,2
SCHWEIZ										
2502	Biel Florastraße 11, Nidaugasse 50, Neuengasse 42 und 48	01/2013	14.070.882 ¹⁾	938.584	288.535	650.050	6,7	46.929,21	399.502	4,3
III. GESAMT								11.864.840		

1) Der Kaufpreis betrug 16 Mio. CHF; umgerechnet zum Devisenkurs per Stichtag.
Devisenkurs 27. September 2018 1 EUR = 1,1371 CHF

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN

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 2018

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	EUR	EUR	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.930.541,30	0,9
davon in Fremdwährung ¹⁾	112.702,77			
davon Betriebskostenvorlagen		1.715.803,72		
davon Mietforderungen		214.737,58		
2. Zinsansprüche			351,32	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (s. Seite 17 Vermögensaufstellung Teil II)			11.864.840,24	5,2
davon in Fremdwährung ¹⁾	399.501,97			
4. Andere			146.306,40	0,1
davon in Fremdwährung ¹⁾	11.993,28			
davon Forderungen aus Anteilsumsatz		35.000,00		
B. SCHULDEN				
IV. VERBINDLICHKEITEN AUS ²⁾				
1. Krediten			-57.631.167,00	25,4
davon besicherte Kredite (§ 260 Abs. 3 KAGB)		-57.631.167,00		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-13.631.167,00			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-1.554.085,19	0,7
3. Grundstücksbewirtschaftung			-2.600.319,58	1,1
davon in Fremdwährung ¹⁾	-132.943,49			
4. anderen Gründen			-431.882,48	0,2
davon in Fremdwährung ¹⁾	-105.436,44			
davon aus Anteilsumsatz		-346,96		
V. RÜCKSTELLUNGEN			-960.559,02	0,4
davon in Fremdwährung ¹⁾	-2.206,49			
C. FONDSVERMÖGEN			227.046.710,58	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)			2.058.043	
Anteilwert (EUR)			110,32	

1) Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier: CHF).
Devisenkurs 27. September 2018 1 EUR = 1,1371 CHF.

SONSTIGE ANGABEN

Zum 30. September 2018 waren 2.058.943 Anteile im Umlauf.

Der Anteilwert/Rücknahmepreis betrug 110,32 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 erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonderen, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

2. ANKAUFSBEWERTUNGEN

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

3. REGELBEWERTUNGEN

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

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

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

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

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

II. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

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 sicher-

stellen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft nimmt deshalb in diesem Zusammenhang z. B. eine lineare Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten längstens über 10 Jahre vor.

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 Immobilien,
- 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.

1. BANKGUTHABEN

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet. In der anhaltenden Niedrigzinsphase reagieren zahlreiche Banken gegenüber ihren Geschäftskunden weiterhin mit Negativzinsen auf Bankguthaben.

2. FORDERUNGEN

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

3. ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN

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

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

4. VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

5. RÜCKSTELLUNGEN

ANSATZ UND BEWERTUNG VON RÜCKSTELLUNGEN

Der Ansatz und die Bewertung der Rückstellungen erfolgt nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung. Rückstellungen sind grundsätzlich nicht abzuzinsen. Sie sind aufzulösen, wenn der Rückstellungsgrund entfallen ist.

BESONDERHEITEN BEI DER ERMITTLUNG VON RÜCKSTELLUNGEN FÜR PASSIVE LATENTE STEUERN

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

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

III. AUF FREMDWÄHRUNG LAUTENDE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

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

IV. BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTS JE ANTEIL

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

Der Wert des Sondervermögens ist auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und der sonstigen Verbindlichkeiten 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, Kündigungsgeld.
- Bei der Überwachung der angemessenen Liquiditätshöhe und des Liquiditätsprofils setzt die Gesellschaft Liquiditätsmessvorkehrungen und -verfahren sowie Verfahren zur Liquiditätssteuerung ein.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze quartalsweise und aktualisiert sie entsprechend.

Für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds wird eine dauerhafte Liquiditätsquote von 10 % angestrebt. Die Gesellschaft legt für den Fonds adäquate Limits für die Liquidität fest. Vorübergehende Schwankungen sind möglich. Die Gesellschaft trifft Liquiditätsvorkehrungen und hat ein Liquiditätsverfahren umgesetzt, um quantitative und qualitative Risiken von Positionen und beabsichtigten Investitionen zu bewerten, die wesentliche Auswirkungen auf das Liquiditätsprofil des Vermögenswertportfolios des Fonds haben.

Es erfolgt eine tägliche Überwachung des Liquiditätsrisikos mittels eines standardisierten Liquiditätstools. Darüber hinaus erfolgt einmal im Quartal eine Überprüfung durch die Abteilung Risikomanagement und -controlling/Baucontrolling. Die Überprüfung wird anhand eines Übersichts-

blattes 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, Besicherungsforderungen 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.

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 2017: 9.070 TEUR

AUFSICHTSRAT

Hermann J. Schon
Finanzdirektor des Erzbistums Köln
Vorsitzender

Dr. Winfried Hierl¹⁾
Stellvertretender Finanzdirektor
des Erzbistums München und Freising
Stellvertretender Vorsitzender

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 Reinl
Provinzökonom der Bayerisch-Deutschen
Augustiner-Ordensprovinz, Würzburg

Alois Sattler
Finanzdirektor der Diözese Regensburg KdÖR

Joachim Schnieders
Finanzdirektor des Bischöflichen Generalvikariat,
Osnabrück

Albrecht Siedler
Bistum Würzburg
(bis 15. August 2018)

Dr. Josef Sonnleitner
Finanzdirektor im Bistum Passau
(ab 21. September 2018)

ANLAGEAUSSCHUSS

Hermann J. Schon
Finanzdirektor des Erzbistums Köln
Vorsitzender

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

Dr. Stephan Fritz
Geschäftsführer der Bischof-Arbeo-
St. Antonius- und St. Korbinian-Stiftung
der Erzdiözese München und Freising
(ab 20. September 2018)

Stephan George
Geschäftsführer des
Deutschen Stiftungszentrums Essen

Dr. Winfried Hierl
Stellvertretender Finanzdirektor
des Erzbistums München und Freising

Prof. Dr. Susanne Hilger
Geschäftsführender Vorstand
RheinEnergie Stiftungen Kultur, Familie, Jugend/
Beruf, Wissenschaft
(ab 20. September 2018)

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

Günter Muncke
Vorstandsbeauftragter für
Immobilien der BürgerStiftung Hamburg
(bis 19. September 2018)

Michaela Pichlbauer
Vorständin der Günther Rid Stiftung
für den bayerischen Einzelhandel

Alois Sattler
Finanzdirektor im Bistum Regensburg

Albrecht Siedler
Bistum Würzburg
(bis 15. August 2018)

EXTERNE BEWERTER

ANKAUFSBEWERTER

Thorsten Schmidt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, Gladbeck

Töllner und Flüge, Architekten – Partnerschaft für
Architektur und Immobilienbewertung mbB
Martin Töllner

Dr.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, Hannover

BEWERTER FÜR REGELBEWERTUNGEN

Frank R. Borchardt
Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die
Wertermittlung von Grundstücken
und Gebäuden, Pulheim

Andreas Knapp
Öffentlich bestellter und vereidigter Sach-
verständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, Bonn

Stephan Zehnter
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Dipl.-Vermögensmanager (DIA)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken sowie Mieten und
Pachten, Zorneding

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Georg Heinze
Dr. Frank Wenzel

ABSCHLUSSPRÜFER

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Düsseldorf

VERWAHRSTELLE

Aareal Bank AG,
Wiesbaden
Haftendes Eigenkapital zum
31. Dezember 2017: 3.535.909 TEUR



Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Oppenheimstraße 9
50668 Köln

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