



AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

HALBJAHRESBERICHT ZUM 30. SEPTEMBER 2017





Bielefeld, Stresemannstraße 3: Neuerwerb

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

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

KENNZAHLEN ZUM STICHTAG

30.09.2017

Immobilien (Summe der Verkehrswerte) in Mio. EUR	194,5
Liquiditätsanlagen in Mio. EUR	41,7
Sonstige Vermögensgegenstände in Mio. EUR	12,5
Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Mio. EUR	-49,3
FONDSVERMÖGEN (netto) in Mio. EUR	199,4

ANZAHL DER FONDSOBJEKTE	15
Immobilienquote in % ¹⁾	97,6
Fremdkapitalquote in % ²⁾	23,4
Im Ausland liegende Immobilien (Anzahl)	3
Im Inland liegende Immobilien (Anzahl)	12
Ankäufe Berichtshalbjahr (Anzahl)	1
Verkäufe Berichtshalbjahr (Anzahl)	–
Im Erwerb befindliche Immobilien (Anzahl)	1
Im Verkauf befindliche Immobilien (Anzahl)	–
VERMIETUNGSQUOTE (Basis Jahresbruttosollmiete) in %	99,2
NETTOMITTELZUFLUSS/NETTOMITTELVERÄNDERUNG in Mio. EUR	2,1

RÜCKNAHMEPREIS/ANTEILWERT in EUR	109,17
Ausgabepreis in EUR	111,90
Umlaufende Anteile (Stück)	1.826.261
Ausschüttung je Anteil in EUR (auf das abgelaufene Geschäftsjahr)	2,40
Ausschüttungszeitpunkt	02.05.2017

BVI-RENDITE IM BERICHTSZEITRAUM in % ³⁾	4,4
---	------------

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	14
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	23

Hinweis:

Dieser Halbjahresbericht ist dem Erwerber von Anteilen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds zusammen mit dem Verkaufsprospekt und dem Jahresbericht für das Geschäftsjahr 2016/2017 bis zum Erscheinen des Jahresberichts für das Geschäftsjahr 2017/2018 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 26. Juni 2017 durch das Gesetz zur Umsetzung der Vierten EU-Geldwäscherichtlinie, zur Ausführung der EU-Geldtransferverordnung und zur Neuorganisation der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen sowie am 25. Juni 2017 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 MITTELAUFKOMMEN

Das Fondsvermögen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds hat sich im ersten Geschäftshalbjahr 2017/2018 von 197,6 Mio. EUR auf 199,4 Mio. EUR erhöht.

Von der Ausschüttung im Mai 2017 in Höhe von insgesamt 4,3 Mio. EUR wurden 1,9 Mio. EUR (43,3 %) wiederangelegt und somit für den Erwerb weiterer Anteile genutzt. Unter Berücksichtigung der Wiederanlagen betrug der Nettoabsatz im Berichtszeitraum 2,1 Mio. EUR.

Zum 30. September 2017 wurden für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds 15 Immobilien mit einem Verkehrswert von insgesamt 194,5 Mio. EUR verwaltet. Es handelt sich überwiegend um Geschäftshäuser in größeren Städten. Die Immobilien verteilen sich auf 12 Standorte in Deutschland und 3 Standorte im Ausland (Niederlande und Schweiz).

ANTEILWERT UND ANTEILUMLAUF

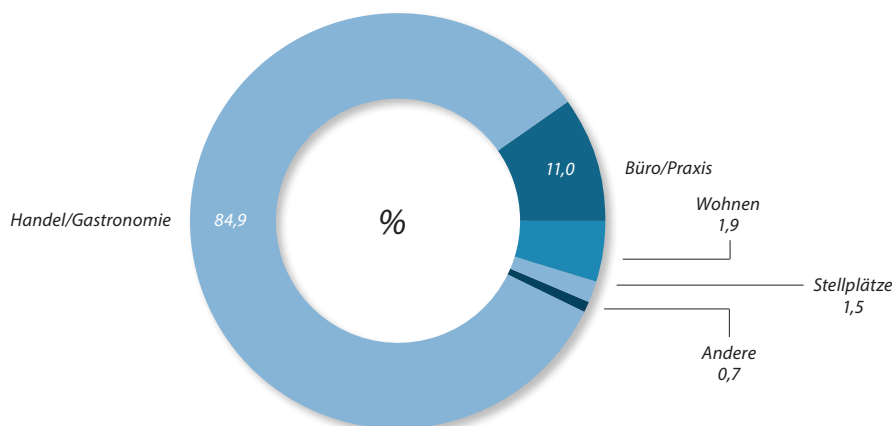
Den Wert des einzelnen Fondsanteils errechnete die AACHENER GRUNDVERMÖGEN in Abstimmung mit der Verwahrstelle des Immobiliensondervermögens, der Aareal Bank AG in Wiesbaden, zum 30. September 2017 mit 109,17 EUR. Der Ausgabepreis je Anteil betrug 111,90 EUR. Die Anzahl der umlaufenden Anteile hat sich im ersten Geschäftshalbjahr netto um 19.772 Stück auf 1.826.261 Anteile erhöht.

AUSSCHÜTTUNG UND ANLAGEERGEBNIS

Für das Geschäftsjahr 2016/2017 wurden im Mai 2017 2,40 EUR je Anteil an die Anleger ausgeschüttet. Die Ausschüttung entsprach 2,2 % des Anteilwertes zu Beginn des Geschäftsjahres 2016/2017.

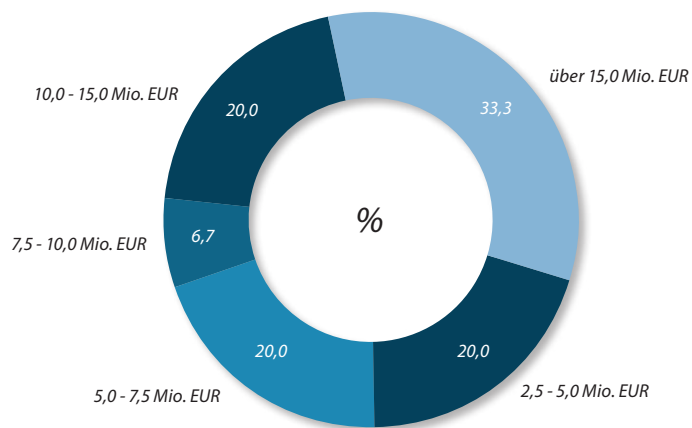
Die BVI-Rendite des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds für den Zeitraum 30. September 2016 bis 30. September 2017 entsprach 4,4 % p.a. (ermittelt nach der BVI-Methode, d. h. unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Ausschüttung).

NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN



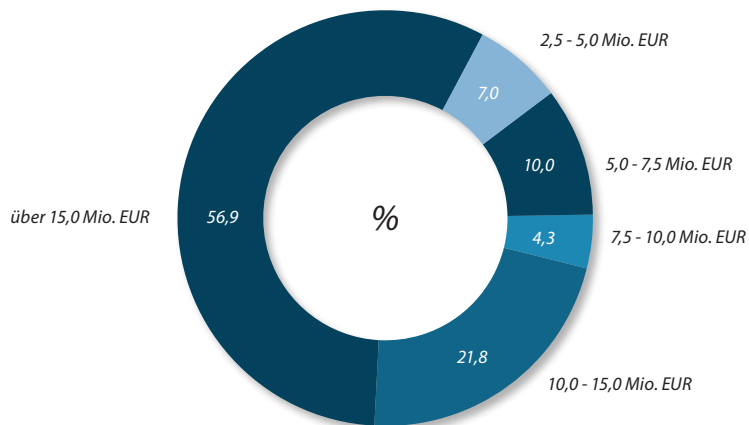
GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

(AUF BASIS DER ANZAHL)



GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

(AUF BASIS DER VERKEHRSWERTE ¹⁾)



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

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

Dem Fondsvermögen des Immobilienfonds wurde im ersten Geschäftshalbjahr 2017/2018 eine Immobilie in Bielefeld zugeführt, eine weitere Immobilie in Köln befand sich zum 30. September 2017 im Erwerb.

NEUERWERB

BIELEFELD, STRESEMANNSTRASSE 3

Am 26. Juli 2017 erfolgte die Protokollierung des notariellen Kaufvertrages zum Erwerb der Liegenschaft in Bielefeld, Stresemannstraße 3. Erworben wurde zum einen ein Erbbaurecht, welches nahezu das gesamte Gebäude umfasst. Es läuft bis zum 31. Dezember 2090 und erstreckt sich auf einer Größe von 1.303 m². Ferner wurde auch ein weiteres Flurstück mit 56 m² als Voll-eigentum erworben.

Das Geschäftshaus befindet sich in bester Lage auf der Stresemannstraße in Bielefeld, direkt am Eingang des jüngst wiedereröffneten innerstädtischen Shopping-centers „Loom Bielefeld“.

Die Immobilie bietet Verkaufsflächen von 860 m² im Erdgeschoss, 346 m² im Untergeschoss, 510 m² im ersten Obergeschoss sowie Ladennebenflächen und Sozialräume auf einer Fläche von knapp 1.030 m².

Mieter der Ladenflächen mit insgesamt 2.819 m², die sich im Erdgeschoss auf knapp 942 m², im Untergeschoss auf 1.089 m² und im ersten Obergeschoss auf 788 m² verteilen, ist die Görtz Retail GmbH. Das derzeitige Mietverhältnis mit Görtz hat eine Festlaufzeit von 12,5 Jahren bis zum 14. März 2030 und einer anschließenden dreimaligen Option zur Verlängerung um jeweils 5 weitere Jahre.

Eine weitere Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss mit 104 m² und 99 m² im ersten Obergeschoss nebst Nebenflächen wird als inhabergeführte Apotheke genutzt. Im Mietvertrag sind eine feste Laufzeit bis zum 30. Juni 2027 sowie eine zweimalige Option auf Verlängerung um jeweils 5 weitere Jahre vereinbart.

Ferner werden Lagerflächen im Erdgeschoss mit 86 m² durch die ECE für das „Loom Bielefeld“ genutzt. Die Laufzeit des Mietvertrages ist bis zum 31. Dezember 2025 vereinbart mit anschließendem Optionsrecht auf Verlängerung um 10 Jahre.

Die Immobilie wurde am 15. September 2017 in das Fondsvermögen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds übernommen.

IM ERWERB BEFINDLICH

KÖLN, SCHILDERGASSE 55A

Am 25. Juli 2017 wurde der Erwerb der Immobilie in Köln, Schildergasse 55a, notariell beurkundet.

Das Geschäftshaus befindet sich in sehr guter Lage auf der Schildergasse. Bei der Immobilie handelt es sich um ein viergeschossiges Geschäftshaus, welches auf einem 280 m² großen Grundstück errichtet wurde. Die Einzelhandelsflächen liegen im Erdgeschoss mit 222 m² und im ersten Obergeschoss mit 212 m². Die Nebenflächen befinden sich im zweiten und dritten Obergeschoss auf insgesamt 248 m² sowie im Untergeschoss auf 79 m².

Noch in der Verantwortung des Verkäufers wurde die Immobilie neu vermietet. Mittlerweile ist der Umbau der Mietflächen für den Mieter Asics erfolgt, der die Ladenflächen im Oktober 2017 eröffnet hat. Asics ist eine japanische Sportschuh- und -bekleidungs-marke, die weltweit tätig ist.

Die Übernahme der Immobilie in das Fondsvermögen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds wird voraussichtlich im Dezember 2017 erfolgen.

VERÄUSSERUNGEN

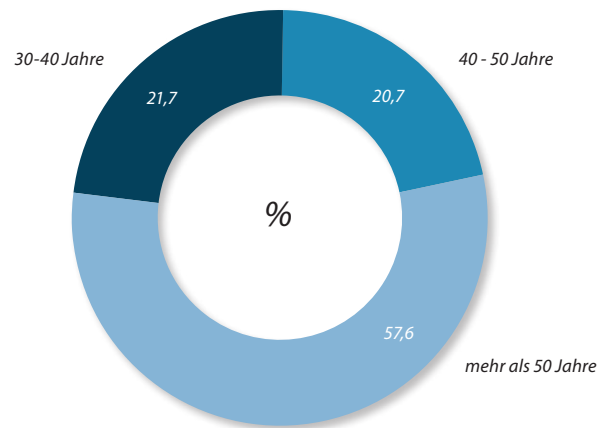
Im Berichtszeitraum wurde keine Immobilie aus dem Bestand veräußert.

VERMIETUNGSSITUATION

Zum Stichtag 30. September 2017 lag der Vermietungsstand bei 99,2% 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.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER DER FONDSIMMOBILIEN



Wesentliche Vermietungserfolge konnten in den folgenden Immobilien erzielt werden:

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

Für die Bürofläche im vierten Obergeschoss über 217 m² konnte zum 1. Dezember 2017 ein neuer Mieter in der Psychologicum Berlin IMG GmbH gefunden werden.

**ROSTOCK,
KRÖPELINER STRASSE 57/
HINTER LANGE STRASSE 32-35/
BEI DER JAKOBKIRCHE**

Die Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss mit insgesamt 424 m² wurden an das deutsche Modeunternehmen Hallhuber GmbH vermietet. Als voraussichtlicher Mietbeginn wurde der 1. Februar 2018 vereinbart. Der Mietvertrag hat eine Festmietlaufzeit von 10 Jahren. Es besteht ein Optionsrecht auf Verlängerung um 5 Jahre. Im Zuge der

Neuvermietung und nach Auszug des bisherigen Mieters wird die Mietfläche um 295 m² im ersten Obergeschoss erweitert.

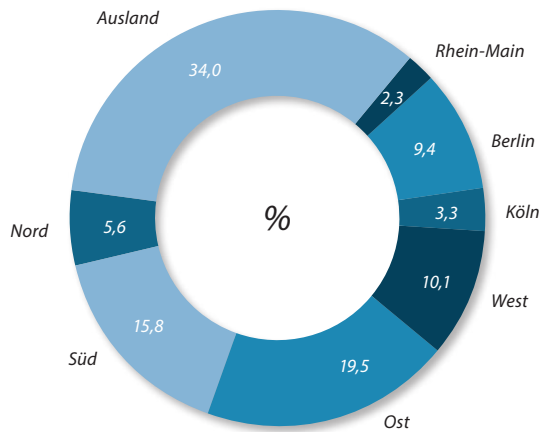
Die Büroflächen im dritten und vierten Obergeschoss mit insgesamt rund 3.402 m² wurden zum 1. Februar 2018 an den Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern vermietet. Die Räumlichkeiten werden von der Universität Rostock unter anderem als Seminarräume genutzt. Es wurde eine Mietfestlaufzeit bis zum 31. August 2024 sowie ein zweimaliges Optionsrecht auf Verlängerung um jeweils 2 weitere Jahre vereinbart. Im Zuge der Neuvermietung erfolgt eine Modernisierung der Flächen.

**SAARBRÜCKEN,
BAHNHOFSTRASSE 72**

Der Mietvertrag mit der Gries Deco Company GmbH über die Flächen im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss von insgesamt 1.005 m² konnte bis zum 31. März 2026 verlängert werden.

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 2017

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

ÜBERSICHT KREDITE	KREDITVOLUMEN (DIREKT) IN TEUR	IN % DES VERKEHRSWERTES ALLER IMMOBILIEN
EURO-Kredite (Ausland)	31.500	16,2
CHF-Kredite	13.962	7,2
GESAMT	45.462	23,4

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

Unter 1 Jahr	2,6
1–2 Jahre	0,0
2–5 Jahre	4,8
5–10 Jahre	16,4
über 10 Jahre	0,0

ÜBERSICHT WÄHRUNGSPPOSITIONEN	OFFENE WÄHRUNGSPPOSITIONEN ZUM BERICHTS- STICHTAG IN TEUR	IN % DES FONDSVERMÖGENS (NETTO) PRO WÄHRUNGSRaum
CHF	249	0,1
GESAMT	249	0,1

Devisenkurs 28. September 2017 1 EUR = 1,1460 CHF

VERMIETUNGSINFORMATIONEN**ZUM 30. SEPTEMBER 2017**

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	74,4	48,1	88,0	81,9
Büro/Praxis	0,0	22,3	38,1	8,3	13,2
Wohnen	0,0	0,9	11,1	0,6	2,0
Stellplätze	0,0	0,0	0,0	2,6	1,9
Andere	0,0	2,4	2,7	0,5	1,0

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
Handel/Gastronomie	81,9	100,0	72,5	85,0
Büro/Praxis	13,2	0,0	19,8	11,0
Wohnen	2,0	0,0	7,1	1,9
Stellplätze	1,9	0,0	0,6	1,4
Andere	1,0	0,0	0,0	0,7

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	0,0	0,0	0,0	0,0
Stellplätze	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	0,0	0,0	0,1	0,2	0,1
Vermietungsquote in % (stichtagsbezogen)	100,0	100,0	99,9	99,2	99,5

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	0,0	0,0	0,0	0,0
Stellplätze	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	0,1	0,0	0,0	0,1
Vermietungsquote in % (stichtagsbezogen)	99,5	100,0	93,1	99,2

VERMIETUNGSINFORMATIONEN (FORTSETZUNG)

ZUM 30. SEPTEMBER 2017

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	13,7	0,9	2,7
2017	0,0	0,0	5,3	0,1	0,8
2018	0,0	0,0	18,8	0,4	2,9
2019	0,0	0,0	17,7	1,3	6,8
2020	100,0	0,0	24,5	4,8	7,0
2021	0,0	0,0	20,0	0,4	5,2
2022	0,0	22,9	0,0	18,1	18,3
2023	0,0	55,0	0,0	14,8	10,9
2024	0,0	0,0	0,0	2,6	3,8
2025	0,0	21,1	0,0	4,1	3,0
2026	0,0	0,0	0,0	7,1	5,2
2027+	0,0	0,0	0,0	45,4	33,4

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
unbefristet	2,7	0,0	6,9	2,4
2017	0,8	0,0	2,4	0,8
2018	2,9	0,0	8,4	2,6
2019	6,8	0,0	14,2	5,8
2020	7,0	0,0	64,3	9,1
2021	5,2	0,0	3,8	8,9
2022	18,3	23,3	0,0	13,3
2023	10,9	0,0	0,0	7,9
2024	3,8	0,0	0,0	2,7
2025	3,0	0,0	0,0	2,2
2026	5,2	0,0	0,0	3,8
2027+	33,4	76,7	0,0	40,5

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 2017

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	EUR	EUR	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. IMMOBILIEN (s. Seite 14 Vermögensaufstellung Teil I)				
Geschäftsgrundstücke		194.530.305,41		97,5
davon in Fremdwährung ¹⁾	13.525.305,41			
Zwischensumme			194.530.305,41	97,5
insgesamt in Fremdwährung ¹⁾	13.525.305,41			
II. LIQUIDITÄTSANLAGEN				
Bankguthaben ²⁾		41.673.552,41		20,9
davon in Fremdwährung ¹⁾	292.684,97			
Zwischensumme			41.673.552,41	20,9
insgesamt in Fremdwährung ¹⁾	292.684,97			
III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE (s. Seite 18 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.640.811,51		
davon in Fremdwährung ¹⁾	130.457,66			
2. Zinsansprüche		-318,66		
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (s. Seite 17 Vermögensaufstellung Teil II)		9.312.259,73		
davon in Fremdwährung ¹⁾	489.528,88			
4. Andere		1.510.118,81		
davon in Fremdwährung ¹⁾	10.660,32			
Zwischensumme			12.462.871,39	6,3
insgesamt in Fremdwährung ¹⁾	630.646,86			
SUMME VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			248.666.729,21	124,7
B. SCHULDEN				
IV. VERBINDLICHKEITEN AUS ³⁾ (s. Seite 18 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Krediten		-45.461.605,58		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-13.961.605,58			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-669.107,90		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-2.021.412,73		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-144.909,55			
4. anderen Gründen		-455.067,22		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-86.675,66			
Zwischensumme			-48.607.193,43	24,4
insgesamt in Fremdwährung ¹⁾	-14.193.190,79			
V. RÜCKSTELLUNGEN (s. Seite 18 Vermögensaufstellung Teil III)			-694.142,42	0,3
davon in Fremdwährung ¹⁾	-6.567,60			
SUMME DER SCHULDEN			-49.301.335,85	24,7
C. FONDSVERMÖGEN			199.365.393,36	100,0

1) Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier CHF).
Devisenkurs 28. September 2017 1 EUR = 1,1460 CHF

2) 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.

3) Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

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 9,3 Mio. EUR auf 194,5 Mio. EUR. Der Auslandsanteil der Immobilien belief sich zum Stichtag auf 34,0 % auf Basis der Verkehrswerte. Dementsprechend waren 66,0 % 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 die 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 verminderten sich die Bankguthaben gegenüber dem Vorjahr um 10,4 Mio. EUR auf 41,7 Mio. EUR. Die Bankguthaben wurden in Tagesgeld und Festgeld angelegt. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität betrug 5,0% des Fondsvermögens (zum 30.09.2017 = 10,0 Mio. EUR).

III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

ZU NR. 1 FORDERUNGEN AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

Unter der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung wurden im Wesentlichen die noch abzurechnenden umlagefähigen Betriebskosten mit 1,3 Mio. EUR ausgewiesen, denen noch nicht abgerechnete Umlagenvorauszahlungen der Mieter von 1,6 Mio. EUR gegenüberstanden. Die Mitforderungen beliefen sich auf 0,3 Mio. EUR.

ZU NR. 2 ZINSANSPRÜCHE

Bei den Zinsansprüchen handelte es sich um Zinsen aus Tages-, Fest- und Kündigungsgeldanlagen.

ZU NR. 3 ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN

Die Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 9,3 Mio. EUR sind in der Tabelle auf Seite 17 dieses Halbjahresberichtes detailliert dargestellt.

ZU NR. 4 ANDERE

Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen waren im Wesentlichen Anzahlungen für den bevorstehenden Liegenschaftserwerb in Köln, Schildergasse 55a, in Höhe von 1,5 Mio. EUR ausgewiesen

IV. VERBINDLICHKEITEN AUS

ZU NR. 1 KREDITEN

Die Verbindlichkeiten betrafen mit 45,5 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 um noch nicht fällige Zahlungsverpflichtungen für Immobilien, die bereits in das Fondsvermögen übernommen wurden. Zum Stichtag standen in diesem Zusammenhang noch nicht fällige Zahlungen von Anschaffungsnebenkosten aus.

ZU NR. 3 GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung enthielten von Mietern geleistete Miet- und Umlagenvorauszahlungen in Höhe von 1,7 Mio. EUR sowie erhaltene Kauttionen mit 0,3 Mio. EUR.

ZU NR. 4 ANDERE GRÜNDE

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen beinhalten im Wesentlichen zum Stichtag offene Verwahrstellen- und Verwaltungsvergütungen in Höhe von 0,2 Mio. EUR und Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen von 0,2 Mio. EUR.

V. RÜCKSTELLUNGEN

Es wurden Rückstellungen für ausländische Steuern in Höhe von 0,7 Mio. EUR gebildet, die im Wesentlichen aus latenten Steuern für die niederländischen Objekte bestehen.

Köln, den 20. November 2017

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dr. Frank Wenzel Georg Heinze

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I

IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 30. SEPTEMBER 2017

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					m²	m²	m²
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 38% L 48% S	07/2011	1910/95/96	1.648	3.204 ³⁾	1.031
33602 Bielefeld Stresemannstraße 3	G	L 98% S	09/2017	1976/1993/2015	1.359 ²⁾	2.747	
64283 Darmstadt Ernst-Ludwig-Straße 11	G	L 100%	03/2012	1900/ Wiederaufbau nach 2. Weltkrieg, 2010/11	344	959	135
24937 Flensburg Holm 70	G	L 99% S	10/2015	16. Jahrhundert/ Komplettsanierung 2015	434	552	–
79098 Freiburg Kaiser-Joseph-Straße 194	G	B L 82% S	12/2016	1907/1949/2014/15	261	1.130	0
50667 Köln Apostelstraße 15-17/Große Brinkgasse 2	G	B 50% L 43% S	09/2015	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 Achernstraße 52	G	L 93%	10/2012	1888/1980/ 2007	438	340	246
18055 Rostock Kröpelinstraße 57/Hinter Lange Straße 32-35/ Bei der Jakobikirche	G	B L 78% S E/G	03/2013	2001/17	4.259	12.254 ⁴⁾	0 ⁵⁾
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 69% E/G	01/2013	1963/85/2005/06	489	2.671 ⁵⁾	230
III. IMMOBILIENVERMÖGEN GESAMT							

ERLÄUTERUNGEN ZUM IMMOBILIENVERZEICHNIS

- 1) Teilfläche von 1.852 m² Erbbaurecht
- 2) Teilfläche von 1.303 m² Erbbaurecht
- 3) Flächenänderung gemäß Gutachten nach Umbau
- 4) Flächenänderung nach Nutzungsänderung
- 5) Flächenänderung nach Umbau

Devisenkurs 28. September 2017 1 EUR = 1,1460 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

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 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

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	15.200.000	16.250.000	15.725.000	7,9	1.372.079	1.372.079	45	45	–	–	11,5
PA	18.450.000	18.300.000	18.375.000	9,2	1.051.207	1.054.039	40	40	–	0,1	2,0
(T)KA, PA	8.280.000	8.280.000	8.280.000	4,2	712.517	712.517	55	55	–	–	12,0
(T)KA, PA	4.350.000	4.700.000	4.525.000	2,3	249.000	249.000	50	50	–	–	1,5
(T)KA, PA	6.900.000	6.850.000	6.875.000	3,4	306.300	306.327	58	58	–	–	10,6
(T)KA, PA	14.900.000	15.000.000	14.950.000	7,5	498.791	499.370	68	68	–	–	8,8
(T)KA, PA	6.350.000	6.350.000	6.350.000	3,2	308.964	308.964	48	58	–	–	5,1
(T)KA, LA, PA	6.300.000	6.250.000	6.275.000	3,1	378.000	378.000	40	40	–	–	7,7
(T)KA, LA, PA	13.800.000	14.250.000	14.025.000	7,0	775.820	779.475	57	57	–	3,8	4,9
(T)KA	4.100.000	4.100.000	4.100.000	2,1	233.409	233.409	40	40	–	–	2,7
(T)KA, LA, PA	24.200.000	23.500.000	23.850.000	12,0	1.738.503	1.750.011	54	54	–	0,7	5,2
(T)KA, LA, PA	5.250.000	4.750.000	5.000.000	2,5	351.905	354.492	41	41	–	14,3	8,5
(T)KA	15.250.000	14.800.000	15.025.000	7,5	515.872	515.872	49	49	49,9	–	4,3
(T)KA, LA, PA	37.650.000	37.650.000	37.650.000	18,9	1.682.426	1.682.426	66	66	63,7	–	10,9
(T)KA, PA	13.438.045	13.612.565	13.525.305	6,8	674.267	687.298	40	40	103,2	6,9	2,4
194.530.305											

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.

JAHRESROHERTRAG/BEWERTUNGSMIETE

Unter der Position „Jahresrohertrag/Bewertungsmiete“ ist die vom jeweiligen Bewerter ange-setzte Miete zum Stichtag der letzten Bewertung angegeben. Abweichungen zu den aktuell vereinbarten tatsächlichen Mieten sind möglich. Im Umbau befindliche Immobilien 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 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 Bebauung sowie Flächen in Sanierung werden generell nicht in die Berechnungen einbezogen.

RESTLAUFZEIT

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

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE

VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2017

LAGE DES GRUNDSTÜCKES

ÜBERGANG VON NUTZEN
UND LASTEN ZUM

I. KÄUFE

DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG
DEUTSCHLAND

33602 Bielefeld Stresemannstraße 3

09/2017

II. VERKÄUFE



Köln, Schildergasse 55a: Im Erwerb befindlich

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL II

ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN ZUM 30. SEPTEMBER 2017

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	1.170.572	702.449	468.123	9,0	58.529	506.745	4,3	
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	412.831	3,8	
33602 Bielefeld Stresemannstraße 3	09/2017	8.280.000	1.207.400	909.600	297.800	14,6	10.062	1.197.338	9,9	
64283 Darmstadt Ernst-Ludwig-Straße 11	03/2012	4.300.000	378.749	179.005	199.744	8,8	18.937	167.270	4,4	
24937 Flensburg Holm 70	10/2015	6.736.072	798.107	481.248	316.859	11,8	39.905	638.486	8,0	
79098 Freiburg Kaiser-Joseph-Straße 194	12/2016	15.000.000	985.766	819.894	165.872	6,6	49.288	903.975	9,2	
50667 Köln Apostelnstraße 15-17/ Große Brinkgasse 2	09/2015	6.300.000	518.081	447.997	70.084	8,2	25.904	410.147	7,9	
47798 Krefeld Rheinstraße 121	10/2012	5.970.000	560.543	333.414	227.129	9,4	28.027	280.271	5,0	
04109 Leipzig Hainstraße 5-7	03/2014	13.000.000	1.071.144	511.571	559.573	8,2	53.557	687.526	6,4	
26122 Oldenburg Achtornstraße 52	10/2012	4.500.000	429.883	232.626	197.257	9,6	21.494	214.941	5,0	
18055 Rostock Kröpeliner Straße 57/ Hinter Lange Straße 32-35/ Bei der Jacobikirche	03/2013	21.422.105	1.968.068	1.183.038	785.030	9,2	98.403	1.066.097	5,4	
66111 Saarbrücken Bahnhofstraße 72	09/2014	4.450.000	489.852	275.081	214.771	11,0	24.493	338.815	6,9	
2. NIEDERLANDE										
1012 XB Amsterdam Kalverstraat 171	01/2017	15.225.000	1.475.931	913.900	562.031	9,7	73.797	1.365.237	9,3	
2512 AP Den Haag Wagenstraat 9	12/2013	36.650.000	1.026.347	20.482	1.005.865	2,8	51.317	633.052	6,2	
II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG										
SCHWEIZ										
2502 Biel Florastraße 11/ Nidaugasse 50/ Neuengasse 42 und 48	01/2013	13.961.606 ¹⁾	931.295	286.294	645.001	6,7	53.363	489.529	5,3	
III. GESAMT								9.312.260		

1) Der Kaufpreis betrug 16 Mio. CHF; umgerechnet zum Devisenkurs per Stichtag. Devisenkurs 28. September 2017 1 EUR = 1,1460 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

SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN, ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN ZUM 30. SEPTEMBER 2017

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	EUR	EUR	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.640.811,51	0,8
davon in Fremdwährung ¹⁾	130.457,66			
davon Betriebskostenvorlagen		1.340.942,56		
davon Mietforderungen		299.868,95		
2. Zinsansprüche			-318,66	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (s. Seite 17 Vermögensaufstellung Teil II)			9.312.259,73	4,7
davon in Fremdwährung ¹⁾	489.528,88			
4. Andere			1.510.118,81	0,8
davon in Fremdwährung ¹⁾	10.660,32			
B. SCHULDEN				
IV. VERBINDLICHKEITEN AUS ²⁾				
1. Krediten			-45.461.605,58	22,8
davon in Fremdwährung ¹⁾		-45.461.605,58		
davon besicherte Kredite (§ 260 Abs. 3 KAGB)	-13.961.605,58			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-669.107,90	0,4
3. Grundstücksbewirtschaftung			-2.021.412,73	1,0
davon in Fremdwährung ¹⁾	-144.909,55			
4. anderen Gründen			-455.067,22	0,2
davon in Fremdwährung ¹⁾	-86.675,66			
V. RÜCKSTELLUNGEN			-694.142,42	0,3
davon in Fremdwährung ¹⁾	-6.567,50			
C. FONDSVERMÖGEN			199.365.393,36	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)			1.826.261	
Anteilwert (EUR)			109,17	

1) Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier CHF).
Devisenkurs 28. September 2017 1 EUR = 1,1460 CHF.

2) Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

SONSTIGE ANGABEN

Zum 30. September 2017 waren 1.826.261 Anteile im Umlauf. Der Wert eines Anteils betrug 109,17 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 Instand-

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

2. ANKAUFSBEWERTUNGEN

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

3. REGELBEWERTUNGEN

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

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

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

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

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

II. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

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 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, Kündigungs- und Festgelder
- 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.

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 2016: 9.462 TEUR

AUFSICHTSRAT

Hermann J. Schon
Finanzdirektor des Erzbistums Köln
Vorsitzender

Dr. Winfried Hierl
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 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 Landeskirchenamts der Evangelischen Kirche
in Mitteldeutschland
Stellvertretender Vorsitzender

Peter Anders
Ehemals Geschäftsführer des
Deutschen Stiftungszentrums Essen
(bis 29. Juni 2017)

Stephan George
Geschäftsführer des
Deutschen Stiftungszentrums Essen
(ab 14. September 2017)

Ralf Gigerich
M. A., Veranstaltungsmanagement,
Bundesverband Deutscher Stiftungen e.V.
(bis 28. Juni 2017)

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 der BürgerStiftung Hamburg

Michaela Pichlbauer
Vorständin der Günther Rid Stiftung
für den bayerischen Einzelhandel
(ab 14. September 2017)

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.
(bis 31. Dezember 2016)

Thorsten Schmidt
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, Gladbeck
(ab 1. Januar 2017)

Klaus Thelen
Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, Gladbeck
(bis 31. Dezember 2016)

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
(ab 1. Januar 2017)

BEWERTER FÜR REGELBEWERTUNGEN

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

Ralf Kröll
Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, Troisdorf
(bis 31. Dezember 2016)

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

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, Freilassing
(ab 1. Januar 2017)

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Georg Heinze
Dr. Frank Wenzel

ABSCHLUSSPRÜFER

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Düsseldorf

VERWAHRSTELLE

Aareal Bank AG,
Wiesbaden
Haftendes Eigenkapital zum
31. Dezember 2016: 3.993.790 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