



# AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

HALBJAHRESBERICHT ZUM 30. SEPTEMBER 2019





Berlin, Neue Schönhauser Straße 10/Rosenthaler Straße 46, 47: Vertragsverlängerungen in der Bestandsimmobilie

# KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

## AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

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

### KENNZAHLEN ZUM STICHTAG

30.09.2019

<b>FONDSVOLUMEN</b> (Fondsvermögen + Kredite) in Mio. EUR	285,5
Immobilien (Summe der Verkehrswerte) in Mio. EUR	243,0
Liquiditätsanlagen in Mio. EUR	35,4
Sonstige Vermögensgegenstände in Mio. EUR	12,0
Verbindlichkeiten aus Krediten in Mio. EUR	-55,8
Übrige Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Mio. EUR	-4,9
<b>FONDSVERMÖGEN</b> (netto) in Mio. EUR	229,7
<b>ANZAHL DER FONDSOBJEKTE</b>	18
Immobilienquote in % <sup>1)</sup>	105,8
Fremdkapitalquote in % <sup>2)</sup>	23,0
Im Ausland liegende Immobilien (Anzahl)	3
Im Inland liegende Immobilien (Anzahl)	15
Ankäufe/Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtshalbjahr	–
Verkäufe/Übergang von Nutzen und Lasten im Berichtshalbjahr	–
Im Erwerb befindliche Immobilien (Anzahl)	–
Im Verkauf befindliche Immobilien (Anzahl)	1
<b>VERMIETUNGSQUOTE</b> (Basis Jahresbruttosollmiete) in %	99,2
<b>NETTOMITTELZUFLUSS/NETTOMITTELVERÄNDERUNG</b> in Mio. EUR	1,8
<b>RÜCKNAHMEPREIS/ANTEILWERT</b> in EUR	111,11
Ausgabepreis in EUR	113,89
Umlaufende Anteile (Stück)	2.067.084
Ausschüttung je Anteil in EUR <sup>3)</sup>	2,80
Ausschüttungszeitpunkt	02.05.2019
<b>BVI-RENDITE</b> p.a. <sup>4)</sup> im Zeitraum 30.09.2018 - 30.09.2019 in %	3,3

1) Basis Fondsvermögen (netto)

2) Fremdkapital im Verhältnis zum Immobilienvermögen

3) Ausschüttung auf das abgelaufene Geschäftsjahr

4) 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 2018/2019 bis zum Erscheinen des Jahresberichts für das Geschäftsjahr 2019/2020 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 2019 durch das Gesetz zur weiteren Ausführung der EU-Prospektverordnung und zur Änderung von Finanzmarktgesetzen sowie am 22. Dezember 2018 und 1. Januar 2019 durch das Gesetz zur Anpassung von Finanzmarktgesetzen an die Verordnung (EU) 2017/2402 und an die durch die Verordnung (EU) 2017/2401 geänderte Verordnung (EU) 575/2013.

## 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, den Niederlanden und der Schweiz.

## FONDS- UND IMMOBILIENVERMÖGEN

Das Fondsvermögen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds hat sich im ersten Geschäftshalbjahr 2019/2020 netto um 0,2 Mio. EUR auf 229,7 Mio. EUR verringert.

Zum 30. September 2019 wurden für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds 18 Immobilien mit einem Verkehrswert von insgesamt 243,0 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 2019 mit 111,11 EUR. Der Ausgabepreis je Anteil betrug 113,89 EUR.

Die Anzahl der umlaufenden Anteile hat sich im ersten Geschäftshalbjahr netto um 16.160 Stück auf 2.067.084 Anteile erhöht.

## AUSSCHÜTTUNG UND ANLAGEERGEBNIS

Für das Geschäftsjahr 2018/2019 wurde am 2. Mai 2019 ein Betrag von 2,80 EUR je Anteil – wie im Vorjahr – an die Anleger ausgeschüttet. Die Ausschüttung entsprach 2,5 % des Anteilwertes zu Beginn des Geschäftsjahres 2018/2019.

Zum Ausschüttungsstichtag 2. Mai 2019 waren 2.050.924 Anteile im Umlauf. Von der Ausschüttung im Mai 2019 in Höhe von insgesamt 5,7 Mio. EUR wurden 2,7 Mio. EUR (47,4 %) wiederangelegt und damit für den Erwerb weiterer Anteile genutzt. Unter Berücksichtigung der Wiederanlagen betrug der Nettoabsatz im Berichtszeitraum 1,8 Mio. EUR.

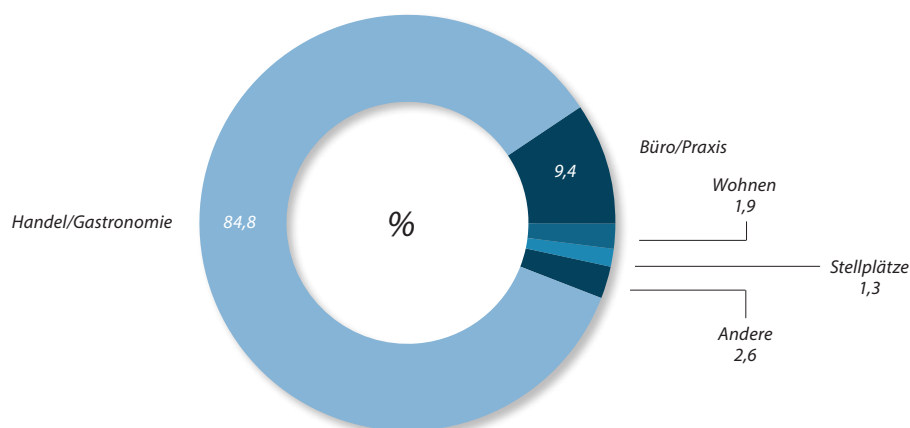
Die BVI-Rendite des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds zum 30. September 2019 entsprach 3,3 % p.a. (ermittelt nach der BVI-Methode, d.h. unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Ausschüttung).

## IMMOBILIENTRANSAKTIONEN

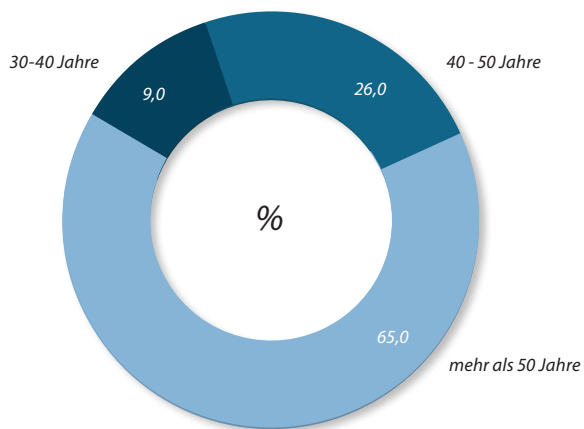
Dem Fondsvermögen des Immobilienfonds wurde im ersten Geschäftshalbjahr 2019/2020 keine Immobilie zugeführt, eine Immobilie befand sich zum Stichtag in der Veräußerung.

## VERÄUSSERUNG

### NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN

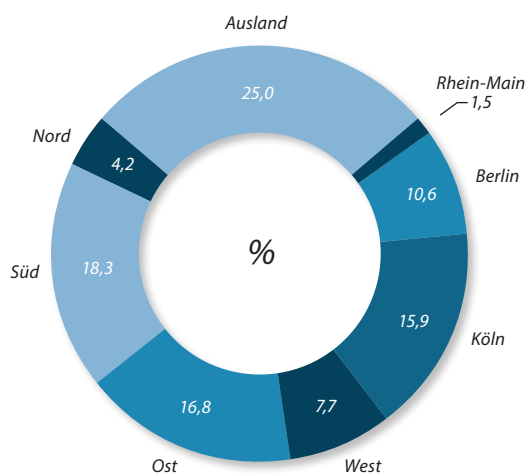


WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER DER FONDSIMMOBILIEN



GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

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



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

Grundsätzlich erfolgt der Verkauf von Immobilien nur dann, wenn ein Objekt nicht mehr in das auf innerstädtische 1a-Einzelhandelslagen ausgerichtete Immobilienportfolio des Sondervermögens passt; etwa, weil es sich um ein Einzelhandelsobjekt in einer Nebenlage oder um einen aus Sicht des Einzelhandels wirtschaftlich schwachen Standort handelt oder eine Entwicklung in die Richtung zu erwarten ist. Dies gilt auch für die Verkaufstransaktion im Berichtshalbjahr.

## IN DER VERÄUSSERUNG BEFINDLICH

**BIEL (SCHWEIZ),  
FLORASTRASSE 11, NIDAUGASSE 50,  
NEUENGASSE 42 UND 48**

Der Verkauf der Schweizer Immobilie in Biel wurde am 26. September 2019 notariell beurkundet. Die Immobilie wurde zu einem Kaufpreis veräußert, der über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert lag.

Der Übergang von Nutzen und Lasten auf die Erwerberin erfolgte zwi-

schonzeitlich nach Eingang des Kaufpreises zum 1. Oktober 2019.

Damit ist der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds derzeit nicht mehr in der Schweiz vertreten.

## VERMIETUNGSSITUATION

Bezogen auf die bei Vollvermietung erzielbaren Mieterträge, belief sich der Vermietungsstand zum Stichtag 30. September 2019 auf 99,2 %.

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 und Vertragsverlängerungen sind in folgenden Immobilien gelungen:

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

Das Mietverhältnis mit dem britischen Modeunternehmen Fred Perry Limited über die Verkaufsflächen im Erdgeschoss mit 153 m<sup>2</sup> wurde bis zum 30. April 2025 verlängert.

Die Fosanis GmbH ist seit dem 1. Juni 2019 neuer Mieter der Büroflächen im 1. Obergeschoss mit 155 m<sup>2</sup>. Fosanis ist ein Unternehmen, das eine digitale Betreuung für Krebspatienten anbietet. Mietvertraglich wurden eine Festlaufzeit von 5 Jahren sowie ein dreimaliges Optionsrecht auf Verlängerung um jeweils 5 weitere Jahre vereinbart.

Der Mietvertrag mit dem Inhaber des Stehimbisses konnte bis zum 30. November 2029 verlängert werden.

**OLDENBURG,  
ACHTERNSTRASSE 52**

Mit der White Stuff Germany GmbH wurde eine Verlängerung des Mietvertrages bis zum 31. August 2025 vereinbart. Der Einzelhandelsmieter nutzt die Flächen im Erdgeschoss mit 340 m<sup>2</sup>. Die Vertragsverlängerung führte zu einer leichten Reduzierung der Miete.



Oldenburg, Achternstraße 52 : Vertragsverlängerung in der Bestandsimmobilie



Den Haag (Niederlande), Wagenstraat 9 : Bestandsimmobilie



# KREDITE UND WÄHRUNGSPPOSITIONEN

## ZUM 30. SEPTEMBER 2019

### AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

ÜBERSICHT KREDITE	KREDITVOLUMEN (DIREKT) IN TEUR	IN % DES VERKEHRSWERTES ALLER IMMOBILIEN
EURO-Kredite (Ausland)	44.000	18,1
CHF-Kredite	11.786	4,9
<b>GESAMT</b>	<b>55.786</b>	<b>23,0</b>

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

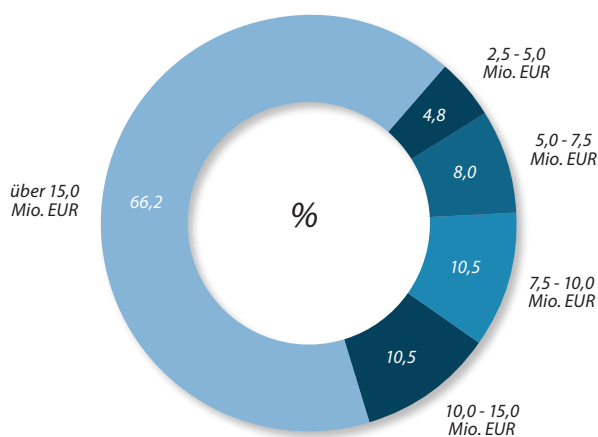
Unter 1 Jahr	4,2
1–2 Jahre	0,0
2–5 Jahre	18,7
5–10 Jahre	0,0
über 10 Jahre	0,0

ÜBERSICHT WÄHRUNGSPPOSITIONEN	OFFENE WÄHRUNGSPPOSITIONEN ZUM BERICHTSSTICHTAG IN TEUR	IN % DES FONDSVERMÖGENS (NETTO) PRO WÄHRUNGSRaum
CHF	3.508	1,5
<b>GESAMT</b>	<b>3.508</b>	<b>1,5</b>

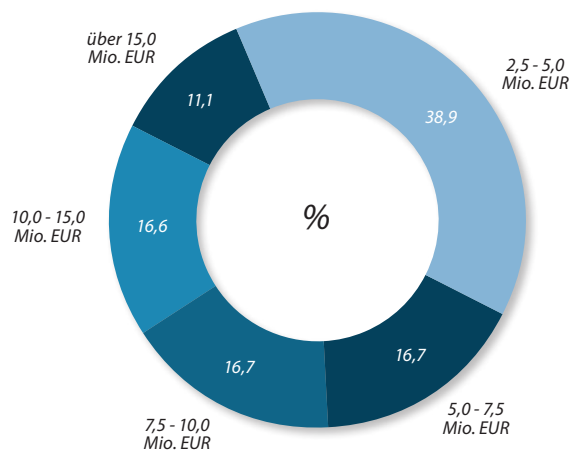
Devisenkurs 27. September 2019 1 EUR = 1,0860 CHF

### GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

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



(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.

## VERMIETUNGSINFORMATIONEN

ZUM 30. SEPTEMBER 2019

## AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

## NUTZUNGSARTEN NACH JAHRESMIETERTRAG IN %

NACH REGIONEN IN DEUTSCHLAND	REGION RHEIN-MAIN	REGION RHEIN-RUHR <sup>1)</sup>	WEITERE DEUTSCHE GROSSRÄUME <sup>2)</sup>	SONSTIGE STÄDTE/ REGIONEN IN DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND GESAMT
Handel/Gastronomie	100,0	85,4	48,8	86,3	82,0
Büro/Praxis	0,0	12,0	37,5	6,4	10,9
Wohnen	0,0	1,6	10,9	0,6	2,0
Stellplätze	0,0	0,0	0,0	2,4	1,7
Andere	0,0	1,0	2,8	4,3	3,4

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
Handel/Gastronomie	82,0	100,0	72,3	84,8
Büro/Praxis	10,9	0,0	19,9	9,4
Wohnen	2,0	0,0	7,2	1,9
Stellplätze	1,7	0,0	0,6	1,3
Andere	3,4	0,0	0,0	2,6

## LEERSTAND IN % (STICHTAGSBEZOGEN)

NACH REGIONEN IN DEUTSCHLAND	REGION RHEIN-MAIN	REGION RHEIN-RUHR <sup>1)</sup>	WEITERE DEUTSCHE GROSSRÄUME <sup>2)</sup>	SONSTIGE STÄDTE/ REGIONEN IN DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND GESAMT
Handel/Gastronomie	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1
Büro/Praxis	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Wohnen	0,0	0,0	0,0	0,2	0,1
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	100,0	99,7	99,3	99,5

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
Handel/Gastronomie	0,1	0,0	0,0	0,1
Büro/Praxis	0,1	0,0	6,9	0,5
Wohnen	0,1	0,0	0,0	0,1
Stellplätze	0,0	0,0	0,3	0,0
Andere	0,2	0,0	0,0	0,1
Vermietungsquote in % (stichtagsbezogen)	99,5	100,0	92,8	99,2

# VERMIETUNGSINFORMATIONEN (FORTSETZUNG)

ZUM 30. SEPTEMBER 2019

## AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

### RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN %

NACH REGIONEN IN DEUTSCHLAND	REGION RHEIN-MAIN	REGION RHEIN-RUHR <sup>1)</sup>	WEITERE DEUTSCHE GROSSRÄUME <sup>2)</sup>	SONSTIGE STÄDTE/ REGIONEN IN DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND GESAMT
unbefristet	0,0	0,9	14,1	1,4	2,8
2019	0,0	0,0	12,8	0,0	1,5
2020	0,0	1,9	8,7	0,7	1,8
2021	0,0	10,4	20,9	0,5	4,7
2022	0,0	23,2	3,8	15,3	15,1
2023	0,0	0,0	16,5	13,6	11,3
2024	100,0	23,3	2,9	10,9	13,9
2025	0,0	0,0	17,8	7,9	7,5
2026	0,0	0,0	0,0	6,2	4,2
2027	0,0	40,3	0,0	8,4	13,0
2028	0,0	0,0	0,0	3,0	2,0
2029+	0,0	0,0	2,5	32,1	22,2

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
unbefristet	2,8	0,0	11,1	2,7
2019	1,5	0,0	0,0	1,1
2020	1,8	0,0	64,9	4,9
2021	4,7	23,1	3,9	8,1
2022	15,1	0,0	0,0	11,5
2023	11,3	0,0	7,8	9,0
2024	13,9	0,0	12,3	11,3
2025	7,5	0,0	0,0	5,7
2026	4,2	0,0	0,0	3,2
2027	13,0	0,0	0,0	9,8
2028	2,0	76,9	0,0	15,8
2029+	22,2	0,0	0,0	16,9

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 2019

## AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	EUR	EUR	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
<b>I. IMMOBILIEN</b> (s. Seite 14 und 15 Vermögensaufstellung Teil I)				
Geschäftsgrundstücke		242.998.664,83		105,8
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	7.573.664,83			
Zwischensumme			242.998.664,83	105,8
insgesamt in Fremdwährung <sup>1)</sup>	7.573.664,83			
<b>II. LIQUIDITÄTSANLAGEN</b>				
Bankguthaben		35.394.961,36		15,4
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	465.953,56			
Zwischensumme			35.394.961,36	15,4
insgesamt in Fremdwährung <sup>1)</sup>	465.953,56			
<b>III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b> (s. Seite 18 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.807.956,96		
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	124.111,31			
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (s. Seite 17 Vermögensaufstellung Teil II)		10.011.656,22		
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	320.025,13			
3. Andere		126.307,12		
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	16.632,42			
Zwischensumme			11.945.920,30	5,2
insgesamt in Fremdwährung <sup>1)</sup>	460.768,86			
<b>SUMME VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			<b>290.339.546,49</b>	<b>126,4</b>
<b>B. SCHULDEN</b>				
<b>IV. VERBINDLICHKEITEN AUS</b> (s. Seite 18 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Krediten		-55.786.372,01		
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	-11.786.372,01			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-1.239.650,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-2.792.363,92		
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	-136.211,48			
4. anderen Gründen		-415.049,04		
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	-76.103,95			
Zwischensumme			-60.233.434,97	26,2
insgesamt in Fremdwährung <sup>1)</sup>	-11.998.687,44			
<b>V. RÜCKSTELLUNGEN</b> (s. Seite 18 Vermögensaufstellung Teil III)			-423.303,23	0,2
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	-9.518,43			
<b>SUMME DER SCHULDEN</b>			<b>-60.656.738,20</b>	<b>26,4</b>
<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>			<b>229.682.808,29</b>	<b>100,0</b>

1) Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier CHF).  
Devisenkurs 27. September 2019 1 EUR = 1,0860 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 1,0 Mio. EUR auf 243,0 Mio. EUR.

Der Auslandsanteil der Immobilien belief sich zum Stichtag auf 24,9 % auf Basis der Verkehrswerte. Dementsprechend waren 75,1 % der Immobilien in Deutschland investiert.

Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens sowie die Angaben über Lage, Art des Grundstücks, Art der Nutzung, Erwerbsdatum, Bau- und Umbaujahr, Grundstücksgröße, Nutzflächen und Ausstattungsmerkmale gehen aus dem Immobilienverzeichnis hervor.

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 (Tages- und / oder Termingelder) gehalten.

Zum Stichtag beliefen sich die Bankguthaben auf 35,4 Mio. EUR; davon waren für die Ausschüttung 3,8 Mio. EUR, noch nicht vollständig abgewickelte Immobilientransaktionen 1,2 Mio. EUR, für Instandhaltungsmaßnahmen 0,8 Mio. EUR und zur Erfüllung zukünftiger Verpflichtungen 10,1 Mio. EUR, zweckgebunden.

Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität beträgt 5,0 % des Fondsvermögens (30. September 2019 = 11,5 Mio. EUR).

## III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

### ZU NR. 1 FORDERUNGEN

#### AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

Unter der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung wurden im Wesentlichen noch abzurechnende umlagefähige Betriebskosten mit 1,8 Mio. EUR ausgewiesen, denen noch nicht abgerechnete Umlagenvorauszahlungen der Mieter von 2,3 Mio. EUR gegenüberstanden.

### ZU NR. 2 ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN

Die Verteilung der Anschaffungsnebenkosten in Höhe von insgesamt 10,0 Mio. EUR auf die einzelnen Immobilien ist auf Seite 17 dieses Halbjahresberichtes dargestellt.

### ZU NR. 3 ANDERE

Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen wurde im Wesentlichen ein aktiver Rechnungsabgrenzungsposten für bereits gezahlte Erbbauzinsen in Höhe von 0,1 Mio. EUR ausgewiesen.

## IV. VERBINDLICHKEITEN AUS

### ZU NR. 1 KREDITEN

Die Darlehensverbindlichkeiten betragen 55,8 Mio. EUR. Die Darlehen sind grundpfandrechtlich besichert.

### ZU NR. 2 GRUNDSTÜCKSKÄUFEN UND BAUVORHABEN

Bei den Verbindlichkeiten aus Grundstückskäufen und Bauvorhaben handelte es sich um Kaufpreiseinhalte in Höhe von insgesamt 1,2 Mio. EUR für diverse Immobilien die bereits in das Fondsvermögen übernommen wurden.

### ZU NR. 3 GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

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

### ZU NR. 4 ANDEREN GRÜNDEN

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen umfassten im Wesentlichen zum Stichtag Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen von 0,2 Mio. EUR sowie offene Verwahrstellen- und Verwaltungsvergütungen in Höhe von 0,1 Mio. EUR. Außerdem wurden unter dieser Position Umsatzsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 0,1 Mio. EUR gegenüber der Finanzverwaltung im In- und Ausland ausgewiesen.

## V. RÜCKSTELLUNGEN

Es wurden Rückstellungen für ausländische Steuern in Höhe von 0,4 Mio. EUR gebildet. Sie betrafen im Wesentlichen Körperschaftsteuer (0,3 Mio. EUR) und latente Steuern (0,1 Mio. EUR) für die niederländischen Objekte.

Köln, den 21. November 2019

Aachener Grundvermögen  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dr. Frank Wenzel    Georg Heinze

# VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I

## IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 30. SEPTEMBER 2019

LAGE DES GRUNDSTÜCKES	ART DES GRUNDSTÜCKES	ART DER NUTZUNG			ERWERBS-DATUM	BAU-/UMBAUJAHR	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	NUTZFLÄCHE GEWERBE	NUTZFLÄCHE WOHNEN	
<b>I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG</b>										
<b>1. DEUTSCHLAND</b>							m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
86150	Augsburg Bürgermeister-Fischer-Straße 5/ Moritzplatz 7	G		L 100%	01/2012	1958/88/99/2008/13/14/18	1.883 <sup>1)</sup>	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 <sup>2)</sup>	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 <sup>3)</sup>	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 79% 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 Kröpelinstraße 57/Hinter Lange Straße 32-35/ Bei der Jakobikirche	G	B	L 68%	E/G	03/2013	2001/17/18	4.259	12.254	–
66111	Saarbrücken Bahnhofstraße 72	G	B	L 90%	09/2014	1950/64/95/96/2011	420	1.559	–	
<b>2. NIEDERLANDE</b>										
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	–	
<b>II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG</b>										
<b>SCHWEIZ</b>										
2502	Biel Florastraße 11/Nidaugasse 50/ Neuengasse 42 und 48	G	B	L 72% S	E/G	01/2013	1963/85/2005/06	489	2.671	230

### III. IMMOBILIENVERMÖGEN GESAMT

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

Devisenkurs 27. September 2019 1 EUR = 1,0860

#### 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	17.400.000	20.200.000	18.800.000	8,2	1.372.080	1.403.607	43	43	–	–	9,5
PA	26.150.000	25.300.000	25.725.000	11,2	1.014.774	1.113.128	49	44	–	0,3	2,6
(T)KA, PA	8.000.000	7.850.000	7.925.000	3,5	710.436	710.436	53	48	–	–	10,0
(T)KA, PA	3.450.000	3.750.000	3.600.000	1,6	180.000	180.000	48	48	–	–	4,5
(T)KA, PA	6.850.000	6.700.000	6.775.000	2,9	306.300	306.353	56	56	–	–	8,6
(T)KA, PA	10.950.000	10.600.000	10.775.000	4,7	360.192	360.192	63	63	–	–	4,4
(T)KA, PA	15.100.000	14.950.000	15.025.000	6,5	521.676	521.676	66	66	–	–	7,0
(T)KA, PA	6.400.000	6.500.000	6.450.000	2,8	318.485	318.485	46	56	–	–	3,2
(T)KA, PA	10.000.000	10.000.000	10.000.000	4,4	313.394	313.394	54	54	–	–	3,8
(T)KA, PA	22.250.000	22.300.000	22.275.000	9,7	674.520	697.174	53	53	56,1	–	7,2
(T)KA, LA, PA	6.200.000	6.150.000	6.175.000	2,7	378.000	378.000	38	38	–	–	2,8
(T)KA, LA, PA	14.000.000	15.600.000	14.800.000	6,4	778.506	778.506	55	55	–	3,2	3,0
(T)KA	3.500.000	3.350.000	3.425.000	1,5	200.756	200.756	38	38	–	1,6	5,6
(T)KA, LA, PA	25.750.000	26.150.000	25.950.000	11,3	1.778.828	1.778.828	52	52	–	0,7	4,1
(T)KA, LA, PA	5.000.000	4.350.000	4.675.000	2,0	315.425	310.887	39	39	–	–	6,5
(T)KA	15.200.000	15.100.000	15.150.000	6,6	533.209	533.209	47	47	49,5	0,0	2,3
(T)KA, LA, PA	38.100.000	37.700.000	37.900.000	16,5	1.729.932	1.729.932	64	64	63,3	0,0	8,9
(T)KA, PA	7.596.685	7.550.645	7.573.665	3,3	601.608	613.470	38	38	155,6	7,2	1,6
<b>242.998.665</b>											

## 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 2019

LAGE DES GRUNDSTÜCKES

ÜBERGANG VON NUTZEN  
UND LASTEN ZUM

### I. KÄUFE

–

### II. VERKÄUFE

–



# VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL II

## ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN ZUM 30. SEPTEMBER 2019

### AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

LAGE DES GRUNDSTÜCKES	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN ZUM	KAUFPREIS (KP) IN EUR	ANSCHAFFUNGS-NEBENKOSTEN (ANK) GESAMT IN EUR	DAVON GEBÜHREN UND STEUERN IN EUR	DAVON SONSTIGE KOSTEN IN EUR	ANK GESAMT DES KP IN %	IM GESCHÄFTS-HALBJAHR AB-GESCHRIEBENE ANK IN EUR	ZUR ABSCHREIBUNG VERBLEIBENDE ANK IN EUR	VORAUSSICHTLICH VERBLEIBENDE ABSCHREIBUNGS-DAUER IN JAHREN	
<b>I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG</b>										
<b>1. DEUTSCHLAND</b>										
86150	Augsburg Bürgermeister-Fischer- Straße 5/Moritzplatz 7	01/2012	13.000.000	1.170.572	702.449	468.123	9,0	58.529	272.630	2,3
10178	Berlin Neue Schönhauser Straße 10/ Rosenthaler Straße 46, 47	07/2011	14.000.000	1.100.848	691.548	409.300	7,9	55.042	192.661	1,8
33602	Bielefeld Stresemannstraße 3	09/2017	8.280.000	1.229.479	888.160	341.319	14,8	61.474	973.338	8,0
64283	Darmstadt Ernst-Ludwig-Straße 11	03/2012	4.300.000	378.749	179.005	199.744	8,8	18.937	91.521	2,4
24937	Flensburg Holm 70	10/2015	6.736.072	798.107	481.248	316.859	11,8	39.905	478.864	6,0
79098	Freiburg Kaiser-Joseph-Straße 187	04/2018	10.940.208	924.681	595.509	329.172	8,5	46.234	784.318	8,6
79098	Freiburg Kaiser-Joseph-Straße 194	12/2016	15.000.000	985.766	819.894	165.872	6,6	49.288	706.822	7,3
50667	Köln Apostelstraße 15-17	09/2015	6.300.000	518.081	447.997	70.084	8,2	25.904	306.531	6,0
50667	Köln Schildergasse 14-16	06/2018	10.000.000	806.786	697.060	109.726	8,1	40.339	699.214	8,7
50667	Köln Schildergasse 55a	12/2017	22.486.000	2.460.255	1.547.041	913.214	10,9	123.013	2.008.843	8,2
47798	Krefeld Rheinstraße 121	10/2012	5.970.000	560.543	333.414	227.129	9,4	28.027	168.163	3,0
04109	Leipzig Hainstraße 5-7	03/2014	13.000.000	1.071.143	511.571	559.572	8,2	53.557	473.298	4,4
26122	Oldenburg Achterstraße 52	10/2012	4.500.000	429.883	232.626	197.257	9,6	21.494	128.965	3,0
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	672.484	3,5
66111	Saarbrücken Bahnhofstraße 72	09/2014	4.450.000	489.852	275.081	214.771	11,0	24.493	240.844	4,9
<b>2. NIEDERLANDE</b>										
1012 XB	Amsterdam Kalverstraat 171	01/2017	15.225.000	1.469.670	913.692	555.978	9,7	73.484	1.065.354	7,3
2512 AP	Den Haag Wagenstraat 9	12/2013	36.650.000	1.026.347	20.482	1.005.865	2,8	51.317	427.782	4,2
<b>II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG</b>										
<b>SCHWEIZ</b>										
2502	Biel Florastraße 11, Nidaugasse 50, Neuengasse 42 und 48	01/2013	14.732.965 <sup>1)</sup>	982.748	302.111	680.637	6,7	49.137	320.025	3,3
<b>III. GESAMT</b>								<b>10.011.656</b>		

1) Der Kaufpreis betrug 16 Mio. CHF; umgerechnet zum Devisenkurs per Stichtag.  
Devisenkurs 27. September 2019 1 EUR = 1,0860 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 2019**

## AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	EUR	EUR	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
<b>III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.807.956,96	0,8
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	124.111,31			
davon Betriebskostenvorlagen		1.781.363,52		
davon Mietforderungen		26.593,44		
2. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (s. Seite 17 Vermögensaufstellung Teil II)			10.011.656,22	4,3
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	320.025,13			
3. Andere			126.307,12	0,1
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	16.632,42			
<b>B. SCHULDEN</b>				
<b>IV. VERBINDLICHKEITEN AUS <sup>2)</sup></b>				
1. Krediten			-55.786.372,01	24,3
davon besicherte Kredite (§ 260 Abs. 3 KAGB)		-55.786.372,01		
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	-11.786.372,01			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-1.239.650,00	0,5
3. Grundstücksbewirtschaftung			-2.792.363,92	1,2
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	-136.211,48			
4. anderen Gründen			-415.049,04	0,2
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	-76.103,95			
<b>V. RÜCKSTELLUNGEN</b>			-423.303,23	0,2
davon in Fremdwährung <sup>1)</sup>	-9.518,43			
<b>C. FONDSVERMÖGEN</b>			<b>229.682.808,29</b>	<b>100,0</b>
Umlaufende Anteile (Stück)			2.067.084	
Anteilwert (EUR)			111,11	

1) Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier: CHF).  
Devisenkurs 27. September 2019 1 EUR = 1,0860 CHF

## SONSTIGE ANGABEN

Zum 30. September 2019 waren 2.067.084 Anteile im Umlauf.

Der Anteilwert/Rücknahmepreis betrug 111,11 EUR.

## ANGABEN ZU DEN ANGEWENDETEN BEWERTUNGSVERFAHREN

Die Bewertung der Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen des Sondervermögens erfolgt gemäß den Grundsätzen für die Kurs- und Preisfeststellung, die im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und der Kapitalanlage-Rechnungslegungs- und -Bewertungsverordnung (KARBV) genannt sind, sowie den folgenden Grundsätzen:

### I. IMMOBILIEN

#### 1. GRUNDLAGEN DER IMMOBILIENBEWERTUNG

Für die Bewertung von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten und vergleichbaren Rechten nach dem Recht anderer Staaten (Immobilien) oder Immobilien, die für Rechnung des Sondervermögens erworben wurden, bestellt die Kapitalverwaltungsgesellschaft externe Bewerter in ausreichender Zahl. Ein Bewerter hat die nach dem KAGB und den Anlagebedingungen für das Sondervermögen vorgesehenen Bewertungen durchzuführen.

Vermögensgegenstände gemäß § 231 Abs. 1 Nr. 1 bis 6 KAGB (Immobilien) werden grundsätzlich zum Verkehrswert bewertet.

Der Verkehrswert einer Immobilie ist der Preis, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, nach der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Immobilie ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungs- sowie der Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besonders, den Wert einer Immobilie beeinflussenden Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

#### 2. ANKAUFSEWERTUNGEN

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.

#### BESONDERHEIT: VERKAUF VON IMMOBILIEN

Ist der Verkauf einer Immobilie des Sondervermögens notariell beurkundet worden, so ist die Immobilie bis zum Übergang von Nutzen und Lasten unverändert mit dem arithmetischen Mittelwert der beiden Verkehrswerte laut aktuellen Folgebewertungsgutachten in der Vermögensaufstellung zu berücksichtigen.

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

### 1. BANKGUTHABEN

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert 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 abzuführen. 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 (Tages- und / oder Termingelder).
- Bei der Überwachung der angemessenen Liquiditätshöhe und des Liquiditätsprofils setzt die Gesellschaft Liquiditätsmessvorkehrungen und -verfahren sowie Verfahren zur Liquiditätssteuerung ein.

Die Gesellschaft überprüft diese Grundsätze quartalsweise und aktualisiert sie entsprechend.

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

Es erfolgt eine tägliche Überwachung des Liquiditätsrisikos mittels eines standardisierten Liquiditätstools. Darüber hinaus erfolgt

einmal im Quartal eine Überprüfung durch die Abteilung Risikomanagement/Bau- und Projektcontrolling. Die Überprüfung wird anhand eines Übersichtsblattes zur Prüfung von gesetzlichen und vertraglichen Anlagegrenzen dokumentiert.

Die Gesellschaft führt regelmäßig, mindestens quartalsweise, Stress-tests 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](mailto:info@aachener-grund.de)  
Internet: [www.aachener-grund.de](http://www.aachener-grund.de)

Haftendes Eigenkapital zum  
31. Dezember 2018:  
9.613 TEUR

### AUFSICHTSRAT

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

**Dr. Winfried Hierl**  
Stellvertretender Finanzdirektor  
des Erzbistums München und Freising  
Stellvertretender Vorsitzender  
(bis 30. Juni 2019)

**Markus Reif**  
Finanzdirektor  
des Erzbistums München und Freising  
Stellvertretender Vorsitzender  
(ab 10. Juli 2019)

**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 Reintl**  
Provinzökonom der Bayerisch-Deutschen  
Augustiner-Ordensprovinz, Würzburg

**Alois Sattler**  
Finanzdirektor der Diözese Regensburg KdöR

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

**Gordon Sobbeck**  
Finanzdirektor des Erzbistums Köln

**Dr. Josef Sonnleitner**  
Finanzdirektor im Bistum Passau

### EXTERNE BEWERTER

### ANKAUFSBEWERTER

#### Thorsten Schmidt

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Gladbeck

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

#### Dr.-Ing. Martin Töllner

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Hannover

### BEWERTER FÜR REGELBEWERTUNGEN

#### Andreas Knapp

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

#### Ralf Kröll

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

#### Stephan Zehnter

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

### ABSCHLUSSPRÜFER

Deutsche Baurevision GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Düsseldorf

### VERWAHRSTELLE

Aareal Bank AG,  
Wiesbaden

Haftendes Eigenkapital zum  
31. Dezember 2018:  
3.419.359 TEUR

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

Georg Heinze  
Dr. Frank Wenzel





Aachener Grundvermögen  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Oppenheimstraße 9  
50668 Köln

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