



AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

HALBJAHRESBERICHT ZUM 30. SEPTEMBER 2016





Köln, Apostelstraße 15-17/Große Brinkgasse 2: Neuerwerb im letzten Geschäftsjahr

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

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

KENNZAHLEN ZUM STICHTAG

30.09.2016

Immobilien (Summe der Verkehrswerte) in Mio. EUR	152,2
Liquiditätsanlagen in Mio. EUR	73,8
Sonstige Vermögensgegenstände in Mio. EUR	8,5
Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Mio. EUR	-42,0
FONDSVERMÖGEN (netto) in Mio. EUR	192,5

ANZAHL DER FONDSOBJEKTE	12
Immobilienquote in % ¹⁾	79,1
Fremdkapitalquote in % ²⁾	25,7
Im Ausland liegende Immobilien (Anzahl)	2
Im Inland liegende Immobilien (Anzahl)	10
Ankäufe Berichtshalbjahr (Anzahl)	--
Verkäufe Berichtshalbjahr (Anzahl)	--
VERMIETUNGSQUOTE (Basis Jahresbruttosollmiete) in %	93,6
NETTOMITTELZUFLUSS/NETTOMITTELVERÄNDERUNG in Mio. EUR	3,0

RÜCKNAHMEPREIS/ANTEILWERT in EUR	106,95
Ausgabepreis in EUR	109,62
Umlaufende Anteile (Stück)	1.800.122
Ausschüttung je Anteil in EUR (auf das abgelaufene Geschäftsjahr)	2,40
Ausschüttungszeitpunkt	02.05.2016

BVI-RENDITE p.a. im Zeitraum 30.09.2015 - 30.09.2016 in % ³⁾	2,6
--	------------

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
Vermögensübersicht	12
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	13
Vermögensaufstellung Teil I: 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	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 2015/2016 bis zum Erscheinen des Jahresberichts für das Geschäftsjahr 2016/2017 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), geändert am 18. März 2016 durch das Gesetz zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften betreffend bestimmter Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere (OGAW) im Hinblick auf die Aufgaben der Verwahrstelle, die Vergütungspolitik und Sanktionen sowie zuletzt geändert am 1. April 2016 durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie über alternative Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten und zur Durchführung der Verordnung über Online-Streitbeilegung in Verbraucherangelegenheiten.

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

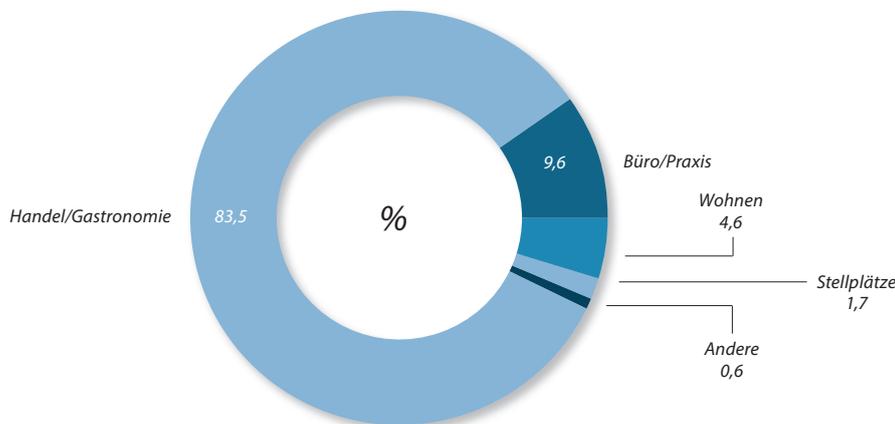
2016/2017 von 192,0 Mio. EUR auf 192,5 Mio. EUR erhöht. Von der Ausschüttung im Mai 2016 in Höhe von insgesamt 4,3 Mio. EUR wurden 1,8 Mio. EUR (42,6 %) wiederangelegt und somit für den Erwerb weiterer Anteile genutzt. Unter Berücksichtigung der Wiederanlagen betrug der Nettoabsatz im Berichtszeitraum 3,0 Mio. EUR.

Zum 30. September 2016 wurden für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds 12 Immobilien mit einem Verkehrswert von insgesamt 152,2 Mio. EUR verwaltet. Es handelt sich überwiegend um Geschäftshäuser in größeren Städten. Die Immobilien verteilen sich auf 10 Standorte in Deutschland und 2 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 2016 mit 106,95 EUR. Der Ausgabepreis je Anteil betrug 109,62 EUR. Die Anzahl der umlaufenden Anteile hat sich im ersten Geschäftshalbjahr netto um 28.346 Stück auf 1.800.122 Anteile erhöht.

NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN



AUSSCHÜTTUNG UND WIEDERANLAGERABATT

Für das Geschäftsjahr 2015/2016 wurden im Mai 2016 2,40 EUR je Anteil an die Anleger ausgeschüttet. Die Ausschüttung entsprach 2,2 % des Anteilwertes zu Beginn des Geschäftsjahres 2015/2016.

Die BVI-Rendite des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds für den Zeitraum 30. September 2015 bis 30. September 2016 entsprach 2,6 % p.a. (ermittelt nach der BVI-Methode, d.h. unter Berücksichtigung der Wiederanlage der Ausschüttung).

NEUERWERBE UND VERÄUSSERUNGEN

Dem Fondsvermögen des Immobilienfonds wurden im ersten Geschäftshalbjahr 2016/2017 keine Immobilien zugeführt. Auch wurden keine Immobilien veräußert.

VERMIETUNGEN UND INSTANDHALTUNGEN

Zum Stichtag 30. September 2016 lag der Vermietungsstand bei 93,6 % der bei Vollvermietung erzielbaren Mieterträge.

Wesentliche Vermietungserfolge konnten in der folgenden Immobilie erzielt werden:

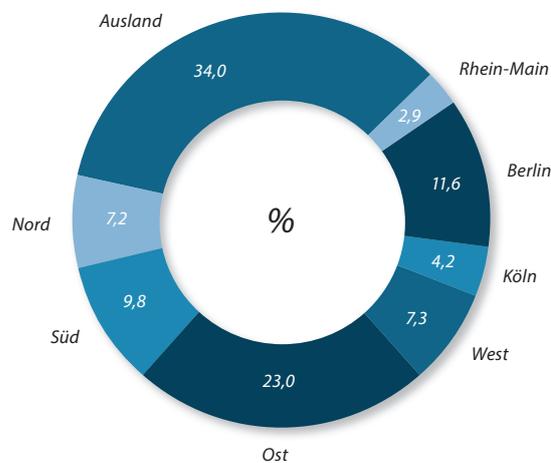
BERLIN, NEUE SCHÖNHAUSER STRASSE 10/ ROSENTHALER STRASSE 46, 47

Im Zuge einer Nachtragsvereinbarung wurde das Mietverhältnis über die Praxisflächen im ersten Obergeschoss mit 227 m² mit einer fachärztlichen Gemeinschaftspraxis bis zum 30. September 2021 verlängert.

Weiterhin konnte ein Mietverhältnis über die Büroflächen im zweiten und dritten Obergeschoss mit einer Fläche von insgesamt 326 m² mit einer Rechtsanwaltskanzlei begründet werden. Das Mietverhältnis hat eine Laufzeit ab dem 1. Juli 2016 von fünf Jahren mit einem Optionsrecht auf Verlängerung um weitere fünf Jahre.

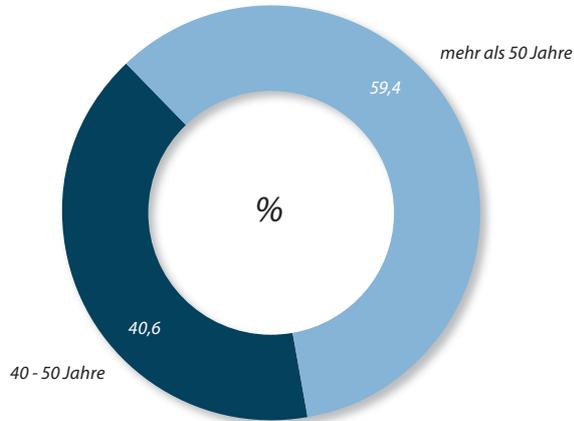
GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

(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.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER DER FONDSIMMOBILIEN



KREDITE UND WÄHRUNGSPPOSITIONEN ZUM 30. SEPTEMBER 2016

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

ÜBERSICHT KREDITE	KREDITVOLUMEN (DIREKT) IN TEUR	IN % DES VERKEHRSWERTES ALLER IMMOBILIEN
EURO-Kredite (Ausland)	24.000	15,8
CHF-Kredite	15.079	9,9
GESAMT	39.079	25,7

Devisenkurs 29. September 2016 1 EUR = 1,0876 CHF

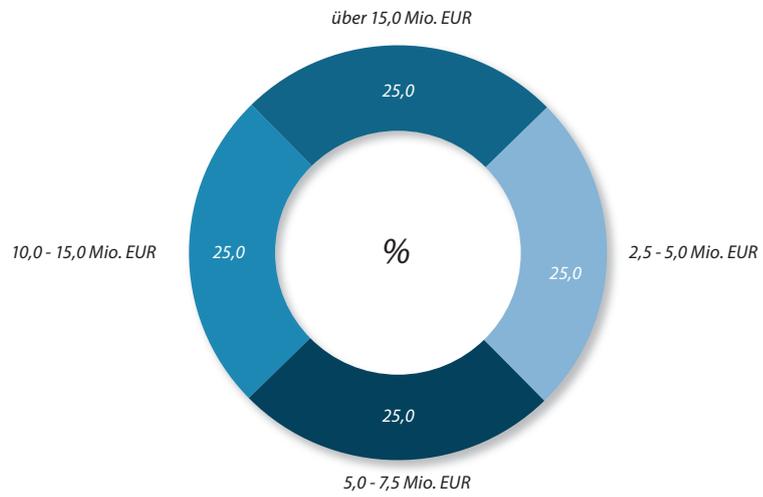
KREDITVOLUMINA NACH LAUFZEIT DER ZINSFESTSCHREIBUNG (RESTLAUFZEIT) IN % DES VERKEHRSWERTES ALLER IMMOBILIEN

Unter 1 Jahr	0,3
1–2 Jahre	3,0
2–5 Jahre	1,2
5–10 Jahre	21,2
über 10 Jahre	0,0

ÜBERSICHT WÄHRUNGSPPOSITIONEN	OFFENE WÄHRUNGSPPOSITIONEN ZUM BERICHTSSTICHTAG IN TEUR	IN % DES FONDSVERMÖGENS (NETTO) PRO WÄHRUNGSRAUM
CHF	235	0,1
GESAMT	235	0,1

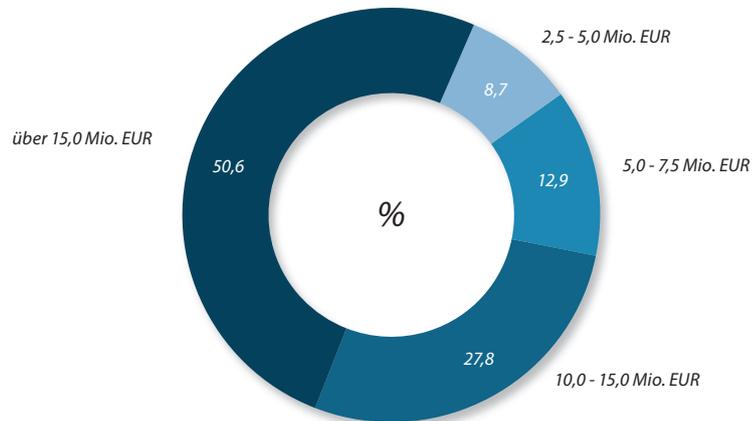
GRÖSSENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

(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.



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

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

ZUM 30. SEPTEMBER 2016

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	75,1	47,8	87,6	80,6
Büro/Praxis	0,0	21,7	38,2	3,7	10,8
Wohnen	0,0	0,9	11,3	5,2	5,5
Stellplätze	0,0	0,0	0,0	3,2	2,3
Andere	0,0	2,3	2,7	0,3	0,8

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
Handel/Gastronomie	80,6	100,0	71,9	83,5
Büro/Praxis	10,8	0,0	20,5	9,6
Wohnen	5,5	0,0	7,0	4,6
Stellplätze	2,3	0,0	0,6	1,7
Andere	0,8	0,0	0,0	0,6

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	3,9	2,8
Büro/Praxis	0,0	0,0	0,0	2,1	1,5
Wohnen	0,0	0,0	0,0	5,5	3,9
Stellplätze	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	0,0	0,0	0,1	0,2	0,2
Vermietungsquote in % (stichtagsbezogen)	100,0	100,0	99,9	88,3	91,6

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
Handel/Gastronomie	2,8	0,0	0,0	2,1
Büro/Praxis	1,5	0,0	0,0	1,2
Wohnen	3,9	0,0	0,0	3,0
Stellplätze	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	0,2	0,0	0,0	0,1
Vermietungsquote in % (stichtagsbezogen)	91,6	100,0	100,0	93,6

VERMIETUNGSINFORMATIONEN (FORTSETZUNG)

ZUM 30. SEPTEMBER 2016

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	0,8	11,8	0,9	2,6
2016	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2017	0,0	0,0	9,8	0,4	1,9
2018	0,0	0,0	16,2	3,7	5,2
2019	100,0	0,0	18,1	1,6	8,0
2020	0,0	0,0	23,8	5,5	7,7
2021	0,0	22,3	20,3	7,2	10,8
2022	0,0	56,3	0,0	22,5	21,7
2023	0,0	0,0	0,0	18,7	12,8
2024	0,0	20,6	0,0	3,2	4,5
2025	0,0	0,0	0,0	3,8	2,6
2026+	0,0	0,0	0,0	32,5	22,2

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
unbefristet	2,6	0,0	10,1	2,8
2016	0,0	0,0	5,6	0,5
2017	1,9	0,0	0,0	1,4
2018	5,2	0,0	7,8	4,4
2019	8,0	0,0	13,2	6,9
2020	7,7	0,0	59,8	10,5
2021	10,8	0,0	3,5	8,1
2022	21,7	0,0	0,0	15,7
2023	12,8	0,0	0,0	9,3
2024	4,5	0,0	0,0	3,2
2025	2,6	0,0	0,0	1,9
2026+	22,2	100,0	0,0	35,3

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 2016

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	EUR	EUR	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. IMMOBILIEN (s. Seite 14 Vermögensaufstellung Teil I)				
Geschäftsgrundstücke		152.234.617,51		79,1
davon in Fremdwährung ³⁾	14.159.617,51			
Zwischensumme			152.234.617,51	79,1
insgesamt in Fremdwährung ³⁾	14.159.617,51			
II. LIQUIDITÄTSANLAGEN				
Bankguthaben ¹⁾		73.782.647,13		38,3
Zwischensumme			73.782.647,13	38,3
insgesamt in Fremdwährung ³⁾	605.771,14			
III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE (s. Seite 18 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.575.430,90		
davon in Fremdwährung ³⁾	147.218,83			
2. Zinsansprüche		5.265,83		
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (s. Seite 17 Vermögensaufstellung Teil II)		6.921.345,14		
davon in Fremdwährung ³⁾	613.944,92			
4. Andere		33.324,76		
davon in Fremdwährung ³⁾	11.554,00			
Zwischensumme			8.535.366,63	4,4
insgesamt in Fremdwährung ³⁾	772.717,75			
SUMME VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			234.552.631,27	121,8
B. SCHULDEN				
IV. VERBINDLICHKEITEN AUS ²⁾ (s. Seite 18 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Krediten		-39.079.073,19		
davon in Fremdwährung ³⁾	-15.079.073,19			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-157.900,00		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-1.837.373,15		
davon in Fremdwährung ³⁾	-140.225,13			
4. anderen Gründen		-430.679,67		
davon in Fremdwährung ³⁾	-77.112,10			
Zwischensumme			-41.505.026,01	21,5
insgesamt in Fremdwährung ³⁾	-15.296.410,42			
V. RÜCKSTELLUNGEN (s. Seite 18 Vermögensaufstellung Teil III)			-519.239,92	0,3
davon in Fremdwährung ³⁾	-6.919,82			
SUMME DER SCHULDEN			-42.024.265,93	21,8
C. FONDSVERMÖGEN			192.528.365,34	100,0

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

2) Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

3) Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier CHF). Devisenkurs 29. September 2016 1 EUR = 1,0876 CHF.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSÜBERSICHT

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

I. IMMOBILIEN

In der Vermögensübersicht verminderte sich die Position Immobilien während des Berichtszeitraums um 0,2 Mio. EUR auf 152,2 Mio. EUR. Der Auslandsanteil belief sich zum Stichtag auf 34,1 % der Verkehrswerte der Immobilien. 65,9 % der Verkehrswerte sind in Deutschland investiert. Die Zusammensetzung des Immobilienvermögens geht aus dem Immobilienverzeichnis hervor. Zusätzlich enthält das Immobilienverzeichnis Angaben über die Lage und die Art des Grundstücks und der Nutzung, Erwerbsdatum, Bau- und Umbaujahr, Grundstücksgröße, Nutzflächen, Ausstattungsmerkmale sowie die wesentlichen Ergebnisse der externen Bewerter.

II. LIQUIDITÄTSANLAGEN

Die Liquiditätsanlagen wurden während des Berichtshalbjahres ausschließlich in Form von Bankguthaben gehalten. Zum Stichtag erhöhten sich die Bankguthaben gegenüber dem Stichtag 31. März 2016 um 1,3 Mio. EUR auf 73,8 Mio. EUR; davon zweckgebunden waren zur Erfüllung zukünftiger Verpflichtungen 7,6 Mio. EUR, für die Ausschüttung 3,2 Mio. EUR, für Instandhaltungsmaßnahmen 0,6 Mio. EUR und für einen Kaufpreiseinbehalt 0,2 Mio. EUR. Die Bankguthaben wurden ausschließlich mit Fälligkeiten von bis zu einem Jahr angelegt. Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestliquidität beträgt 5,0 % des Fondsvermögens (zum 30. September 2016 = 9,6 Mio. EUR).

III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

ZU NR. 1 FORDERUNGEN AUS DER GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

Unter der Position Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung wurden im Wesentlichen Mietforderungen (0,3 Mio. EUR) und noch abzurechnende umlagefähige Betriebskosten (1,3 Mio. EUR) ausgewiesen, denen noch nicht abgerechnete Umlagenvorauszahlungen der Mieter (1,5 Mio. EUR) gegenüberstanden.

ZU NR. 2 ZINSANSPRÜCHE

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

ZU NR. 3 ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN

Die Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 6,9 Mio.

EUR sind in der Tabelle auf Seite 17 dieses Halbjahresberichtes detailliert dargestellt.

ZU NR. 4 ANDERE

Unter den anderen sonstigen Vermögensgegenständen war im Wesentlichen eine monatliche Vorauszahlung aus einer Verpflichtung zur Zahlung eines Erbbauzinses im Zusammenhang mit der Liegenschaft in Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße 5/Moritzplatz 7, ausgewiesen.

IV. VERBINDLICHKEITEN AUS

ZU NR. 1 KREDITEN

Die Verbindlichkeiten betrafen mit 39,1 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 einen Kaufpreiseinbehalt für eine Immobilie, die bereits in das Fondsvermögen übernommen wurde.

ZU NR. 3 GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Verbindlichkeiten aus Grundstücksbewirtschaftung enthielten insbesondere von Mietern geleistete Miet- und Umlagenvorauszahlungen von 1,5 Mio. EUR sowie erhaltene Kautionen in Höhe von 0,3 Mio. EUR.

ZU NR. 4 ANDERE GRÜNDE

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen von 0,2 Mio. EUR, zum Stichtag offene Verwahrstellen- und Verwaltungsvergütungen in Höhe von 0,1 Mio. EUR sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber dem deutschen Finanzamt und der Eidgenössischen Steuerverwaltung mit 0,1 Mio. EUR.

V. RÜCKSTELLUNGEN

Es wurden Rückstellungen für ausländische Steuern in Höhe von 0,5 Mio. EUR gebildet, die im Wesentlichen aus latenten Steuern für das niederländische Objekt bestehen.

Köln, den 21. November 2016

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dr. Frank Wenzel Georg Heinze

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I

IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 30. SEPTEMBER 2016

LAGE DES GRUNDSTÜCKES		ART DES GRUNDSTÜCKES	ART DER NUTZUNG			ERWERBS-DATUM	BAU-/UMBAUJAHR	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	NUTZFLÄCHE GEWERBE	NUTZFLÄCHE WOHNEN	
								m ²	m ²	m ²	
I. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG											
1. DEUTSCHLAND											
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	3.201 ²⁾	1.031	
64283	Darmstadt Ernst-Ludwig-Straße 11	G	L 100 %			03/2012	Ursprungsbaujahr um 1900, Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg, Modernisierung 2010/11	344	959	135	
24937	Flensburg Holm 70	G	L 99 %	S		10/2015	Ursprungsbaujahr 16. Jahrhundert/ Komplettsanierung 2015	434	552	-	
50667	Köln Apostelnstraße 15-17/ Große Brinkgasse 2	G	B 50%	L 43 %	S	09/2015	Wiederaufbau 1951/87/90/2008/13	441	1.494	57	
47798	Krefeld Rheinstraße 121	G	L 100 %			10/2012	1955/71/73/87/2007/08	585	1.826	-	
04109	Leipzig Hainstraße 5-7	G	B	L 79 %	S	03/2014	1906/96/98/2002/13	1.452	6.085	259	
26122	Oldenburg Achterstraße 52	G	L 92 %			10/2012	Ursprungsbaujahr um 1888, Kernsanierung/Erweiterung 1980, Umbau Modernisierung 2007	438	340	246	
18055	Rostock Kröpeliner Straße 57/Hinter Lange Straße 32, 33, 34, 35/Bei der Jakobikirche	G	B	L 78 %	S	E/G	03/2013	2001	4.259	11.106	-
66111	Saarbrücken Bahnhofstraße 72	G	B	L 92 %		09/2014	1950/64/95/96/2011	420	1.559	-	
2. NIEDERLANDE											
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 72 %	E/G		01/2013	1963/85/2005/06	489	2.437 ³⁾	230
III. IMMOBILIENVERMÖGEN GESAMT											

ERLÄUTERUNGEN ZUM IMMOBILIENVERZEICHNIS

- 1) Teilfläche von 1.852 m² Erbbaurecht
- 2) Änderung gemäß Gutachten
- 3) Flächenänderung gemäß Neuaufmaß

Devisenkurs 29. September 2016 1 EUR = 1,0876 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 Berichtsjahr neu erworben wurden, und bis zum Stichtag keine Nachbewertung durch zwei externe Bewerter zu erstellen war, wird hier der Kaufpreis (exklusive Anschaffungsnebenkosten) angegeben.

In seiner Bewertung berücksichtigt der jeweilige Bewerter gegebenenfalls Abschläge für noch nicht ausgeführte, aber erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Abschläge für noch ausstehende Baukosten, wenn er eine Immobilie bewertet, die sich bautechnisch in einer Projektentwicklung befindet. Sofern Baukosten im Falle einer Projektentwicklung zwischenzeitlich tatsächlich angefallen sind, werden die Abschläge entsprechend buchhalterisch wert-

WESENTLICHE ERGEBNISSE DER EXTERNEN BEWERTER

AUSSTATTUNGS- MERKMALE	VERKEHRSWERT GUTACHTEN NR. 1/ KAUFPREIS	VERKEHRSWERT GUTACHTEN NR. 2/ KAUFPREIS	ARITHMETISCHER MITTELWERT BEIDER VERKEHRSWERTE	ANTEIL AM FONDS- VERMÖGEN	GUTACHTERLICHE BEWERTUNGSMIETE GUTACHTEN NR. 1	GUTACHTERLICHE BEWERTUNGSMIETE GUTACHTEN NR. 2	RESTNUTZUNGS- DAUER GUTACHTEN NR. 1	RESTNUTZUNGS- DAUER GUTACHTEN NR. 2	FREMDFINAN- ZIERUNGS- QUOTE	LEERSTANDS- QUOTE ZUM STICHTAG	RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE
	EUR	EUR	EUR	%	EUR	EUR	IN JAHREN	IN JAHREN	%	%	IN JAHREN
(T)KA, LA, PA	14.850.000	15.150.000	15.000.000	7,8	1.361.837	1.361.837	46	46	-	-	12,5
PA	17.600.000	17.600.000	17.600.000	9,1	1.036.275	1.030.275	41	41	-	0,1	2,8
(T)KA, PA	4.300.000	4.700.000	4.500.000	2,3	249.000	249.000	51	51	-	-	2,5
(T)KA, PA	6.950.000	6.850.000	6.900.000	3,6	306.300	306.300	59	59	-	-	11,7
(T)KA, PA	6.350.000	6.350.000	6.350.000	3,3	329.901	307.294	49	59	-	-	6,1
(T)KA, LA, PA	6.350.000	6.350.000	6.350.000	3,3	378.000	378.000	41	41	-	-	5,8
(T)KA, LA, PA	13.550.000	13.050.000	13.300.000	6,9	762.821	765.061	58	58	-	6,7	5,8
(T)KA	4.000.000	4.000.000	4.000.000	2,1	233.304	233.304	41	41	-	-	3,6
(T)KA, LA, PA	21.850.000	21.500.000	21.675.000	11,3	1.677.276	1.676.496	55	55	-	36,5	5,4
(T)KA, LA, PA	4.700.000	4.700.000	4.700.000	2,4	336.305	338.892	42	42	-	11,7	3,9
(T)KA, LA, PA	37.700.000	37.700.000	37.700.000	19,6	1.682.426	1.682.426	67	67	63,7	-	11,9
(T)KA, PA	14.159.618	14.159.618	14.159.618	7,4	715.722	715.723	41	41	106,5	-	3,1
152.234.618											

mäßig 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 Liegenschaften wer-den mit ihrem prognostizierten Wert zur Fertigstellung dargestellt.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer ist die vom Bewerter festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Stichtag der letzten Bewertung.

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

Die Fremdfinanzierungsquote stellt die aufgenommenen Fremdfinanzierungsmittel für die Immobilienanlagen dar. Diese berechnet sich aus dem Verhältnis (in %) der aufge-nommenen Fremdfinanzierungsmittel im Verhältnis zum Verkehrswert der Immobilie.

LEERSTANDSQUOTE

Die Leerstandsquote ist bezogen auf die Jahresbruttosollmiete aus der einzelnen Immobilie. Sie stellt gleichzeitig eine Nutzungsentgeltausfallquote gemäß § 249 KAGB dar. Grundstücke im Zustand der Bebauung sowie Flächen in Sanierung werden generell nicht in die Berechnungen einbezogen.

RESTLAUFZEIT

Angegeben ist die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der 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 VERMÖGENAUFSTELLUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2016

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS	
LAGE DES GRUNDSTÜCKES	ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN ZUM
I. KÄUFE	
–	
II. VERKÄUFE	
–	

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL II

ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN ZUM 30. SEPTEMBER 2016

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	623.802	5,3	
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	522.915	4,8	
64283 Darmstadt Ernst-Ludwig-Straße 11	03/2012	4.300.000	378.749	179.005	199.744	8,8	18.937	205.145	5,4	
24937 Flensburg Holm 70	10/2015	6.736.072	798.107	481.248	316.859	11,8	39.905	718.296	9,0	
50667 Köln Apostelnstraße 15-17/ Große Brinkgasse 2	09/2015	6.300.000	518.081	447.997	70.084	8,2	25.904	461.955	8,9	
47798 Krefeld Rheinstraße 121	10/2012	5.970.000	560.543	333.414	227.129	9,4	28.027	336.326	6,0	
04109 Leipzig Hainstraße 5-7	03/2014	13.000.000	1.071.144	511.571	559.573	8,2	53.557	794.641	7,4	
26122 Oldenburg Achtarnstraße 52	10/2012	4.500.000	429.883	232.626	197.257	9,6	21.494	257.930	6,0	
18055 Rostock Kröpelinstraße 57/ Hinter Lange Straße 32, 33, 34, 35/ Bei der Jakobikirche	03/2013	21.420.695	1.968.068	1.183.038	785.030	9,2	98.403	1.262.904	6,4	
66111 Saarbrücken Bahnhofstraße 72	09/2014	4.450.000	489.852	275.081	214.771	11,0	24.493	387.800	7,9	
2. NIEDERLANDE										
2512 AP Den Haag Wagenstraat 9	12/2013	36.650.000	1.026.347	20.482	1.005.865	2,8	51.317	735.686	7,2	
II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG										
SCHWEIZ										
2502 Biel Florastraße 11/ Nidaugasse 50/ Neuengasse 42 und 48	01/2013	14.711.291 ¹⁾	981.303	301.667	679.635	6,7	49.065	613.945	6,3	
III. GESAMT								6.921.345		

1) Der Kaufpreis betrug 16 Mio. CHF; umgerechnet zum Devisenkurs per Stichtag. Devisenkurs 29. September 2016 1 EUR = 1,0876 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 2016

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	EUR	EUR	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.575.430,90	0,8
davon in Fremdwährung ¹⁾	147.218,83			
davon Betriebskostenvorlagen		1.279.013,75		
davon Mietforderungen		296.417,15		
2. Zinsansprüche			5.265,83	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (s. Seite 17 Vermögensaufstellung Teil II)			6.921.345,14	3,6
davon in Fremdwährung ¹⁾	613.944,92			
4. Andere			33.324,76	0,0
davon in Fremdwährung ¹⁾	11.554,00			
B. SCHULDEN				
IV. VERBINDLICHKEITEN AUS ²⁾				
1. Krediten			-39.079.073,19	20,3
davon in Fremdwährung ¹⁾	-15.079.073,19			
davon besicherte Kredite (§ 260 Abs. 3 KAGB)		-39.079.073,19		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-157.900,00	0,1
3. Grundstücksbewirtschaftung			-1.837.373,15	0,9
davon in Fremdwährung ¹⁾	-140.225,13			
4. anderen Gründen			-430.679,67	0,2
davon in Fremdwährung ¹⁾	-77.112,10			
V. RÜCKSTELLUNGEN			-519.239,92	0,3
davon in Fremdwährung ¹⁾	-6.903,72			
C. FONDSVERMÖGEN			192.528.365,34	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)			1.800.122	
Anteilwert (EUR)			106,95	

1) Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier CHF).
Devisenkurs 29. September 2016 1 EUR = 1,0876 CHF.

2) Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

SONSTIGE ANGABEN

Zum Ende des Berichtsjahres waren 1.800.122 Anteile im Umlauf. Der Wert eines Anteils betrug 106,95 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

1. BANKGUTHABEN

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. FORDERUNGEN

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

3. ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN

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

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

4. VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

5. RÜCKSTELLUNGEN

ANSATZ UND BEWERTUNG VON RÜCKSTELLUNGEN

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

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

BESONDERHEITEN BEI DER ERMITTLUNG VON RÜCKSTELLUNGEN FÜR PASSIVE LATENTE STEUERN

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

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

6. GRUNDSÄTZE ORDNUNGSMÄSSIGER BUCHFÜHRUNG

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wendet die formellen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung an, soweit

sich aus dem KAGB, der KARBV und der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 nichts anderes ergibt.

Insbesondere wendet sie den Grundsatz der periodengerechten Erfolgsermittlung an. Danach werden Aufwendungen und Erträge grundsätzlich über die Zuführung zu den Verbindlichkeiten bzw. Forderungen periodengerecht abgegrenzt und im Rechnungswesen des Sondervermögens im Geschäftsjahr der wirtschaftlichen Verursachung und unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Aufwands- und Ertragszahlung erfasst. Erfolgsabgrenzungen erfolgen dabei für wesentliche Aufwendungen und Erträge, wie

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

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beachtet den Grundsatz der Bewertungsstetigkeit. Danach werden die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bewertungsmethoden beibehalten.

Überdies wendet die Kapitalverwaltungsgesellschaft grundsätzlich den Grundsatz der Einzelbewertung an, wonach alle Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen unabhängig voneinander zu bewerten sind; es erfolgt keine Verrechnung von Vermögensgegenständen und Schulden und keine Bildung von Bewertungseinheiten. Gleichartige Vermögensgegenstände der Liquiditätsanlage, wie z. B. Wertpapiere, dürfen zu einer Gruppe zusammengefasst und mit dem gewogenen Durchschnittswert angesetzt werden.

III. AUF FREMDWÄHRUNG LAUTENDE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

Auf Fremdwährung lautende Vermögensgegenstände werden unter Zugrundelegung des von der Europäischen Zentralbank ermittelten Devisenkurses (EZB-Referenzkurs) der Währung des 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 § 10 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen genannten Zeitpunkten zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ermittelt.

Der Wert des Sondervermögens ist auf Grund der jeweiligen Verkehrswerte der zu ihm gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten zu ermitteln.

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 2015:
9.558 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 Generalvikariats
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

Geschäftsführer des Stifterverbandes
für die Deutsche Wissenschaft

Ralf Gigerich

M. A., Veranstaltungsmanagement,
Bundesverband Deutscher Stiftungen e.V.

Dr. Winfried Hierl

Stellvertretender Finanzdirektor
des Erzbistums
München und Freising

Dietmar Krauß

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

Günter Muncke

Vorstandsbeauftragter Immobilien
der BürgerStiftung Hamburg

Alois Sattler

Finanzdirektor im Bistum Regensburg

Albrecht Siedler

Finanzdirektor im Bistum Würzburg

EXTERNE BEWERTER

ANKAUFSBEWERTER

Heiko Glatz

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

Klaus Thelen

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

BEWERTER FÜR REGELBEWERTUNGEN

Frank R. Borchardt

Dipl.-Ing.
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von Grund-
stücken und Gebäuden,
Pulheim

Ralf Kröll

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

Markus Obermeier

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Georg Heinze

Dr. Frank Wenzel

ABSCHLUSSPRÜFER

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Düsseldorf

VERWAHRSTELLE

Aareal Bank AG,
Wiesbaden
Haftendes Eigenkapital zum
31. Dezember 2015:
3.977.290 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