



AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

JAHRESBERICHT ZUM 31. MÄRZ 2016





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

KENNZAHLEN AUF EINEN BLICK

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

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

KENNZAHLEN ZUM STICHTAG	31.03.2013	31.03.2014	31.03.2015	31.03.2016
Immobilien (Summe der Verkehrswerte) in Mio. EUR	78,1	129,5	137,8	152,4
Liquiditätsanlagen in Mio. EUR	30,8	44,5	70,1	72,5
Sonstige Vermögensgegenstände in Mio. EUR	6,6	8,6	9,3	8,7
Verbindlichkeiten und Rückstellungen in Mio. EUR	-24,3	-40,7	-42,6	-41,6
FONDSVERMÖGEN (netto) in Mio. EUR	91,2	141,9	174,6	192,0
ANZAHL DER FONDSOBJEKTE	7	9	10	12
Immobilienquote in % ¹⁾	85,6	91,3	78,9	79,4
Fremdkapitalquote in % ²⁾	28,6	29,3	29,2	25,6
Im Ausland liegende Immobilien	1	2	2	2
Im Inland liegende Immobilien	6	7	8	10
Ankäufe (Anzahl)	4	2	1	2
Verkäufe (Anzahl)	-	-	-	-
Im Erwerb befindliche Immobilien (Anzahl)				-
Im Verkauf befindliche Immobilien (Anzahl)				-
VERMIETUNGSQUOTE (Basis Jahresbruttosollmiete) in %	96,0	94,0	94,8	93,0
NETTOMITTELZUFLUSS/NETTOMITTELVERÄNDERUNG in Mio. EUR ³⁾	53,0	49,3	31,4	16,7
RÜCKNAHMEPREIS/ANTEILWERT in EUR	107,19	107,60	108,13	108,39
Ausgabepreis in EUR	109,87	110,29	110,83	111,10
Umlaufende Anteile (Stück)	851.295	1.318.282	1.615.171	1.771.776
Ausschüttung je Anteil in EUR (auf das abgelaufene Geschäftsjahr)	3,75	3,20	3,00	2,40
Ausschüttung am	02.05.2013	02.05.2014	04.05.2015	02.05.2016
TOTAL EXPENSE RATIO (TER) in % ⁴⁾	0,6	0,6	0,5	0,5
BVI-Rendite seit Auflegung in % ⁵⁾	9,3	13,6	17,7	21,3
BVI-Rendite seit Auflegung p. a. in % ⁵⁾	4,7	4,4	4,2	4,0
BVI-RENDITE IM BERICHTSZEITRAUM in % ⁵⁾	5,2	4,0	3,6	3,1

1) Basis Fondsvermögen (netto)

2) Fremdkapital im Verhältnis zum Immobilienvermögen

3) Inklusiv Ertragsausgleich bzw. Aufwandsausgleich

4) Basis durchschnittliches Fondsvermögen des Geschäftsjahres

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

INHALT

Kennzahlen auf einen Blick	3
Tätigkeitsbericht	5
Renditen zum Stichtag	12
Vergleichende Übersicht: Entwicklung der Renditen	13
Vermietungsinformationen	14
Kapitalinformationen und Bewertung	16
Entwicklung des Fondsvermögens	18
Wertentwicklung einer Einmalanlage seit Fondsauflegung	19
Vermögensübersicht	20
Erläuterungen zur Vermögensübersicht	21
Vermögensaufstellung Teil I: Immobilienverzeichnis	22
Vermögensaufstellung Teil II: Anschaffungsnebenkosten	24
Vermögensaufstellung Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	25
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien	26
Kredite und Währungspositionen	26
Ertrags- und Aufwandsrechnung	27
Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung	28
Verwendungsrechnung	29
Erläuterungen zur Verwendungsrechnung	29
Anhang gemäß § 7 Nr. 9 KARBV	30
Vermerk des Abschlussprüfers	36
Gremien, Abschlussprüfer, Verwahrstelle	37

Hinweis:

Dieser Jahresbericht ist dem Erwerber von Anteilen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds zusammen mit dem Verkaufsprospekt bis zum Erscheinen des Jahresberichts 2016/2017 auszuhändigen. Nach Erscheinen des Halbjahresberichts ist dieser ebenfalls beizufügen.

TÄTIGKEITSBERICHT

Wir erstatten den vorliegenden Jahresbericht 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 31. Dezember 2015 durch das Gesetz zum automatischen Austausch von Informationen über Finanzkonten in Steuersachen und zur Änderung weiterer Gesetze.

FONDSVERMÖGEN UND MITTELAUFKOMMEN

Das Fondsvermögen betrug am Ende des 5. Geschäftsjahres zum 31. März 2016 192,0 Mio. EUR (Vorjahr: 174,6 Mio. EUR). Es ist gegenüber dem Vorjahr um 17,4 Mio. EUR gestiegen.

Zum Ende des Geschäftsjahres waren 152,4 Mio. EUR (Vorjahr: 137,8 Mio. EUR) des Fondsvermögens in 12 Immobilien (Vorjahr: 10) angelegt. Die Liegenschaften verteilen sich auf 10 Standorte in Deutschland und 2 Standorte im Ausland (Niederlande und Schweiz).

Im Geschäftsjahr 2015/2016 wurden dem Immobilienbestand des Fonds 2 Immobilien zugeführt, je eine Immobilie in Flensburg und Köln.

ZUWACHS UND ANLAGEERGEBNIS

Im Berichtszeitraum war ein wertmäßiger Zuwachs je Anteil von 3,26 EUR (Wert 31. März 2016: 108,39 EUR ./ Wert 31. März 2015: 108,13 EUR + Ausschüttung im Mai 2015: 3,00 EUR) zu verzeichnen. Dies entspricht einem Anlageergebnis von 3,1% (unter Berücksichtigung einer Wiederanlage nach BVI-Methode).

Um einen besseren Einblick in die Ertragslage des Fonds zu geben, wird in der Tabelle auf Seite 12 dargestellt, welche Renditen in den Vermögensteilen Immobilien und Liquiditätsanlagen im Einzelnen erzielt wurden.

MITTELZUFLUSS

Der Bruttoabsatz an Fondsanteilen betrug im Geschäftsjahr 2015/2016 16,7 Mio. EUR (Vorjahr: 31,4 Mio. EUR). Es erfolgten keine Anteilrücknahmen.

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 31. März 2016 mit 108,39 EUR. Der Ausgabepreis je Anteil betrug 111,10 EUR. Die Anzahl der umlaufenden Anteile hat sich im Berichtszeitraum netto um 156.605 Stück auf 1.771.776 Anteile erhöht.

AUSSCHÜTTUNG UND WIEDERANLAGERABATT

Für das Geschäftsjahr 2015/2016 wurden am 2. Mai 2016 2,40 EUR je Anteil (Vorjahr: 3,00 EUR) an die Anleger ausgeschüttet. Dies waren insgesamt 4,3 Mio. EUR (Vorjahr: 4,8 Mio. EUR).

Auf Basis des Anteilwertes zu Beginn des Geschäftsjahres 2015/2016 ergibt sich somit eine Ausschüttungsrendite in Höhe von 2,2%.

Die Verwahrstelle überweist die Ausschüttungsbeträge jeweils auf das von den Anlegern angegebene Konto. Bei der Wiederanlage von Erträgen wird kein Ausgabeaufschlag erhoben, sofern die Wiederanlage bis zum 30. September 2016 vorgenommen wird. Dieser Verzicht auf den Ausgabeaufschlag führt zu einem Wiederanlagerabatt von 2,5%.

Die Ausschüttung des Vorjahres wurde zu 43,6% zum Erwerb weiterer Anteile genutzt.

ANLAGEZIELE UND ANLAGEPOLITIK

Als Anlageziele des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds werden Investitionen in deutschen Immobilienbesitz sowie Immobilienbesitz im europäischen Ausland, daraus resultierende regelmäßige Erträge auf Grund zufließender Mieten, eine kontinuierliche Wertentwicklung des Immobilienportfolios und daneben Kapitalerträge aus den Liquiditätsanlagen angestrebt.

Anlageschwerpunkt sind Einzelhandelsimmobilien in innerstädtischer Lage, wobei es sich oft um gemischtgenutzte Wohn-/Geschäftshäuser handelt. Bei der Auswahl der Immobilien werden die wirtschaftlichen und standortbezogenen Chancen und Risiken in die Beurteilung einbezogen. Dabei stehen die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sowie die Streuung nach Standort, Größe, Nutzung und Mietern im Vordergrund der Überlegungen, sofern die Marktbedingungen dies zulassen. Bei Investitionen außerhalb der Bundesrepublik Deutschland werden die besonderen rechtlichen und steuerlichen Gegebenheiten sowie gegebenenfalls mögliche Veränderungen der Wechselkurse in die Entscheidungsüberlegungen einbezogen.

Der Immobilienbestand wird entsprechend den Markterfordernissen verwaltet, wobei angestrebt wird, diesen durch Modernisierung, Umstrukturierung oder Verkauf zu optimieren. Erwerb und Verwaltung des Immobilienbestandes sind grundsätzlich auf Dauer ausgerichtet. Den Anlegern wird eine langfristige Anlage in dem Fonds empfohlen.

RISIKOPROFIL

Die AACHENER GRUNDVERMÖGEN verfügt über ein Risikomanagementsystem, welches den investimentrechtlichen Anforderungen entspricht und kontinuierlich weiterentwickelt wird. Der Risikomanagementprozess umfasst die Komponenten Risikoidentifikation, Analyse und Bewertung, Steuerung und Überwachung sowie Kommunikation und Dokumentation der Risiken. Zur Abbildung und Beurteilung zukünftiger Risiken und

deren Auswirkungen auf das Fondsvermögen hat die AACHENER GRUNDVERMÖGEN einen Portfoliostrusstest mit verschiedenen Parametern entwickelt.

Es werden unter anderem folgende wesentliche Risikoarten unterschieden:

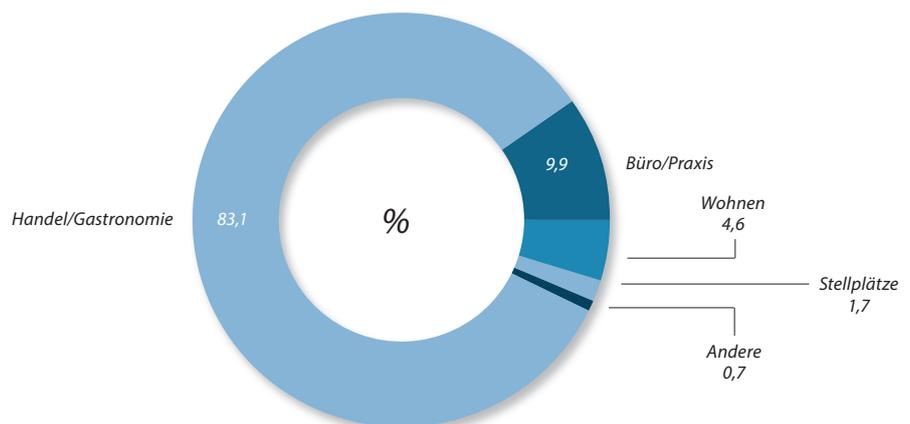
MARKTPREIS-/IMMOBILIENRISIKEN

Über den Erwerb der Fondsanteile ist der Anleger an der Wertentwicklung der in diesem Investmentfonds befindlichen Immobilien beteiligt. Sowohl die Bewertung der Immobilie als auch die Immobilienerträge können aus vielerlei Gründen schwanken, z. B. auf Grund geänderter wirtschaftlicher, politischer oder (steuer-)rechtlicher Rahmenbedingungen, Änderungen in der Mieternachfrage, veränderter Standortqualität mit Auswirkungen auf die Vermietbarkeit (Leerstände), Wandel von Gebäudezustand und -qualität sowie auf Grund von Wertverlusten durch Altlasten oder Baumängel. Die Realisierung von Risiken kann schlimmstenfalls zum vollständigen Wertverlust einzelner Immobilien bei Verbleib von Verbindlichkeiten gegenüber Dritten führen. Einem Wertverlust von Immobilien soll durch die bewusste Ausrichtung des Immobilienportfolios im Anlageschwerpunkt auf ausgewählte Einzelhandelsimmobilien in 1a-Lagen begegnet werden. Die Vermietungssituation, Immobilienrendite sowie sonstige Performance-Komponenten werden regelmäßig überwacht.

LIQUIDITÄTSRISIKO

Immobilien können – anders als z.B. börsengehandelte Wertpapiere – nicht in allen Marktphasen jederzeit kurzfristig veräußert werden. Daher können

NUTZUNGSARTEN DER FONDSIMMOBILIEN



umfangreiche Rückgabeverlangen von Fondsanteilen die Liquidität des Fonds beeinträchtigen und zu einer Aussetzung der Rücknahme der Anteile führen. Es bestehen allerdings gesetzliche Mindesthalte- und Kündigungsfristen für die Rückgabe der Anteile. Darüber hinaus gibt es aktuell keine Anzeichen für unvorhergesehene, größere Mittelabflüsse, die nicht durch die im Fondsvermögen vorhandene Liquidität ausgeglichen werden können. Die Liquiditätssituation des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds kann derzeit als mehr als komfortabel bezeichnet werden.

ADRESSENAUSFALLRISIKO

Ausfälle von Mietern und sonstigen Geschäftspartnern auf Grund von Bonitätsverschlechterungen können zu erheblichen Reduzierungen von Erträgen und Gewinnen führen. Dem Adressenausfallrisiko wird grundsätzlich durch ein aktives Management des Portfolios wie z. B. – soweit bei der Einzelhandelsvermietung überhaupt möglich – die Verhinderung der Abhängigkeit von einzelnen Mietern, die Durchführung von Bonitätsprüfungen sowie die Überwachung der Kautionsleistungen vorgebeugt. Jedoch kann auch bei sorgfältiger Auswahl von Mietern und Geschäftspartnern nicht ausgeschlossen werden, dass Verluste durch Ausfall eintreten.

ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Marktbedingte Schwankungen der Zinssätze können das Fremdfinanzierungsniveau für Immobilien deutlich erhöhen oder sich bei der Anlage der Liquidität auswirken und damit die Wertentwicklung des Sondervermögens beeinflussen. Bei Abschluss neuer oder Prolongation bestehender Fremdfinanzierungen wird

neben der aktuellen Zinshöhe je Laufzeit und der Investitionsstrategie insbesondere auf das Gesamtbild der Zinsfestschreibung geachtet. Die Anlage der Liquidität erfolgt unter Berücksichtigung der laufenden Marktentwicklung, unter Beachtung von Höchstgrenzen für die Anlage bei dem jeweiligen Kreditinstitut und – in Abhängigkeit von der Marktlage – auf Anlagen mit unterschiedlichen Laufzeiten.

INFLATIONS- UND DEFLATIONSRIKIO

Inflation und Deflation beinhalten ein Abwertungsrisiko für alle Vermögensgegenstände. Dies gilt auch für die im Sondervermögen gehaltenen Vermögensgegenstände. Die Inflationsrate kann ggf. über dem Wertzuwachs des Sondervermögens liegen. Deflation kann dazu führen, dass Mieten und damit auch die Verkehrswerte der Fondsliegenschaften sinken.

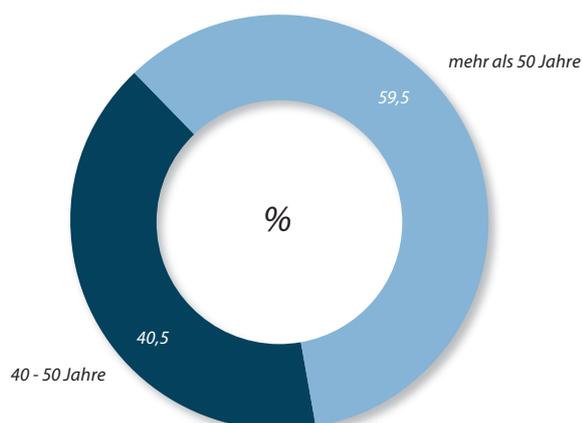
WÄHRUNGSRIKIO

Sofern Immobilien des Sondervermögens in anderer Währung als der Fondswährung angelegt sind, erhält das Sondervermögen die Erträge in der jeweiligen Währung. Fällt der Wert dieser Währung gegenüber der Fondswährung, so reduziert sich der Wert des Sondervermögens. Zur Steuerung des Fremdwährungsrisikos werden Immobilieninvestitionen durch Fremdkapitalaufnahme möglichst hoch in derselben Währung finanziert (Natural Hedge).

OPERATIONELLES RISIKO

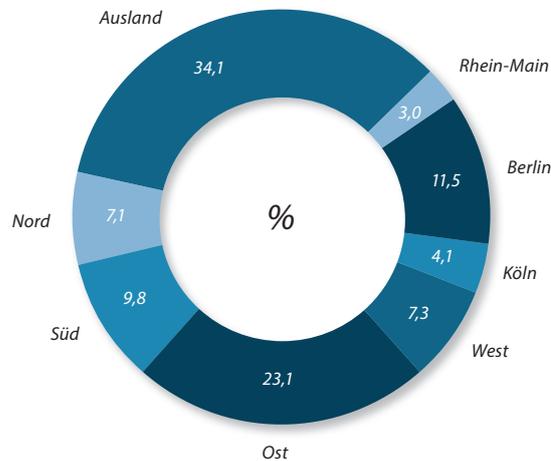
Die Unangemessenheit oder das Versagen von internen Verfahren und Systemen oder das Auftreten von negativen externen Ereignissen können unmittelbare oder

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER DER FONDSIMMOBILIEN



GEOGRAFISCHE VERTEILUNG DER FONDSIMMOBILIEN

(AUF BASIS DER VERKEHRSWERTE ¹⁾)



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

mittelbare Auswirkungen auf die Erträge von Fonds haben. Gleiches gilt bei entsprechendem Fehlverhalten von Menschen, sei es mit oder ohne Absicht. Im Berichtszeitraum waren keine nennenswerten operationellen Risiken in Bezug auf den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds zu verzeichnen.

SCHLÜSSELPERSONENRISIKO

Sondervermögen, deren Anlageergebnis in einem bestimmten Zeitraum sehr positiv ausfällt, haben diesen Erfolg auch der Eignung der handelnden Personen und damit den richtigen Entscheidungen ihres Managements zu verdanken. Ein zwangsläufiger Garant für einen entsprechenden Erfolg in der Zukunft ist dies allerdings nicht. Zudem kann sich die personelle Zusammensetzung des Fondsmanagements verändern. Neue Entscheidungsträger können dann möglicherweise weniger erfolgreich agieren.

AUSBLICK

Die bewaffneten Konflikte in vielen Teilen der Welt, die derzeitigen Flüchtlingsströme nach Europa und insbesondere nach Deutschland, die teilweise wieder eingeführten Grenzkontrollen innerhalb der EU sowie der mögliche Austritt Großbritanniens aus der EU zeigen aktuell keinerlei Auswirkungen auf das Anlegerverhalten des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds. Des Weiteren versucht der Fonds der Tiefzinspolitik der Euro-

päischen Zentralbank und der daraus resultierenden Möglichkeit der Überhitzung auf den Immobilienmärkten durch Aufmerksamkeit beim An- und Verkauf von Immobilien zu begegnen.

NEUERWERBE

FLENSBURG, HOLM 70

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

Bei der Immobilie handelt es sich um ein zweieinhalbgeschossiges Geschäftshaus, welches auf einem rund 434 m² großen Grundstück in der Verantwortung des Verkäufers revitalisiert wurde. Dazu wurde die Liegenschaft im Inneren vollständig entkernt sowie die Handelsflächen erweitert und modernisiert. Hierbei wurden nicht genutzte Grundstücksflächen neu erschlossen und der Handelsfläche zugeordnet. Weiterhin wurde die Fassade erneuert. Die Treppen bzw. Rolltreppen wurden neu angeordnet und ebenfalls modernisiert. Das Haus verfügt nach Fertigstellung über zwei Ladeneinheiten von insgesamt 252 m² und über zwei Ladennebenflächen von 65 m² im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss.

Mieter der Verkaufsfläche von 117 m² nebst Ladennebenflächen im Erdgeschoss ist die Hunkemöller Deutschland GmbH. Der Mietbeginn erfolgte am 1. Juli 2015. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit von zehn Jahren mit einem Optionsrecht zur Mietvertragsverlängerung um weitere fünf Jahre.

Mieter der zweiten Verkaufsfläche mit 135 m² nebst Ladennebenflächen im Erdgeschoss ist die Vodafone GmbH. Das Telekommunikationsunternehmen Vodafone wurde 1992 unter dem Namen Mannesmann Mobilfunk gegründet. Hauptsitz des Konzerns ist Düsseldorf. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2030 mit einem zweimaligen Optionsrecht auf Mietvertragsverlängerung um jeweils fünf Jahre.

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

**KÖLN,
APOSTELNSTRASSE 15-17/
GROSSE BRINKGASSE 2**

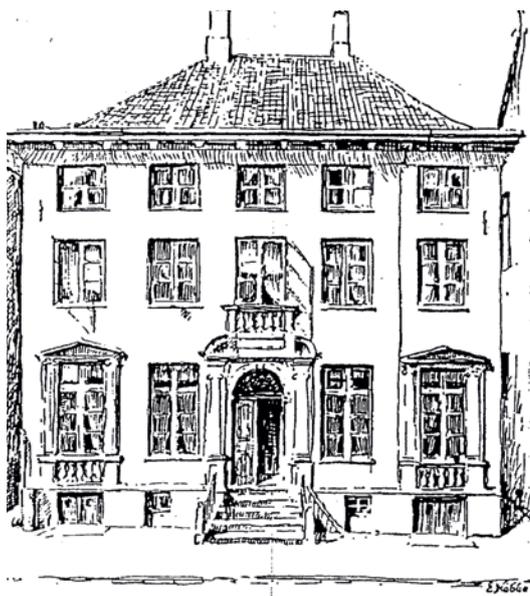
Das fünfgeschossige, moderne Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einem aufstrebenden Abschnitt der Apostelstraße. Ausgehend vom Neumarkt als Verlängerung der Schildergasse erstreckt sich die Apostelstraße zwischen Mittelstraße und Ehrenstraße und liegt damit

inmitten des boomenden Einkaufsviertels. Sie hat sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt. Eine vielfältige Mischung aus Einzelhandelsfilialisten, individuellen Einzelhändlern, Gastronomie und Büroflächen zeichnet diese beliebte Lage mit szeniger Aufenthaltsqualität aus.

Die Immobilie wurde ursprünglich im 16. Jahrhundert auf einem 441 m² großen Grundstück erbaut und nach dem Krieg 1951 wieder aufgebaut. In den Jahren 1987, 1990 sowie 2008 und 2013 erfolgten umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. Die Immobilie verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt 1.551 m². 347 m² werden als Handelsfläche im Erdgeschoss, 301 m² als Lagerfläche im Untergeschoss genutzt. Die Büroflächen mit insgesamt 846 m² verteilen sich auf das erste bis vierte Obergeschoss. Im vierten Obergeschoss befindet sich außerdem eine Wohnung mit 57 m².

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

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



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



Flensburg, Holm 70: Nach Kernsanierung

VERMIETUNGEN UND INSTANDHALTUNGEN

Der durchschnittliche Vermietungsstand sowie der Vermietungsstand zum Stichtag 31. März 2016 lagen im Berichtszeitraum bei 93,0 % der bei Vollvermietung erzielbaren Mieterträge.

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

Wesentliche Neuvermietungen sind in folgenden Immobilien gelungen:

AUGSBURG, BÜRGERMEISTER-FISCHER-STRASSE 5/ MORITZPLATZ 7

Der Nürnberger Multilabel-Filialist Rudolf Wöhl AG hat seinen Ladenbau und Auftritt gegenüber den Kunden in Augsburg komplett erneuert und die Bereiche Herren- und Kindermode erweitert. Im September 2015 wurde die Neueröffnung mit limitierten Angeboten und Aktionen auf über 6.000 m² im Haus groß gefeiert. Der Umbau in Augsburg hat etwa drei Monate gedauert.

Der Bereich Herrenmode wurde von 1.200 m² auf knapp 2.100 m² erweitert und bietet damit mehr Platz für neue Marken. Auch die Bereiche Kids & Young Fashion wurden im Rahmen der Umbauarbeiten neu gegliedert.

Im übrigen Haus wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen. Neben neuen Shop-in-Shops in der Damenbekleidung, wurden bei einigen Shops neue Ladenbauelemente eingesetzt. Durch bauliche Veränderungen wie die Erneuerung von Bodenbelägen und die Freilegung von Fenstern im dritten und vierten Obergeschoss wirken die Räumlichkeiten deutlich heller und freundlicher. Der Relaunch des Ladenkonzeptes erfolgte in der wirtschaftlichen Verantwortung des Mieters im Rahmen des bestehenden Mietvertrages.

Das weitere Mietverhältnis mit der Parfümerie Douglas Deutschland GmbH über die Handelsflächen im Erdgeschoss mit 305 m² nebst Lagerflächen konnte bis zum 31. Januar 2024 verlängert werden. Im Anschluss daran besteht ein weiteres Optionsrecht auf Verlängerung um fünf Jahre.

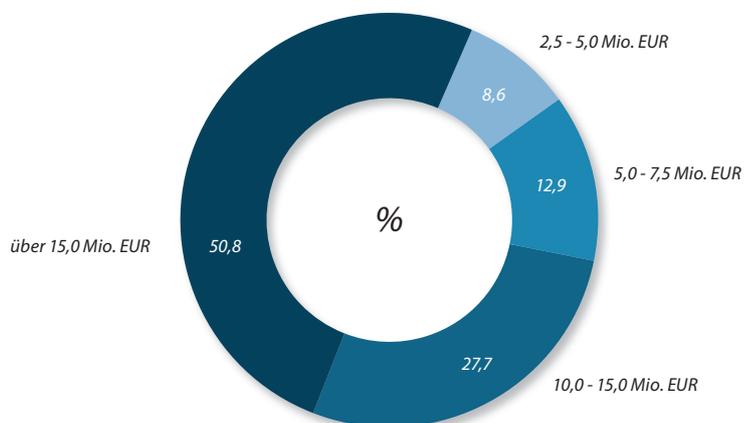
BERLIN, NEUE SCHÖNHAUSER STRASSE 10/ ROSENTHALER STRASSE 46, 47

Die Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss mit 63 m² sind zum 1. März 2016 an die Modemarke ba&sh nachvermietet. Es ist der erste Laden der Pariser Modedesignerinnen Barbara Boccara und Sharon Krief in Deutschland.

Der monatliche Mietertrag wurde durch die Neuvermietung deutlich gesteigert.

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.

Im Zuge einer Nachtragsvereinbarung konnte das Mietverhältnis über die 250 m² große Bürofläche im zweiten Obergeschoss mit dem Verband der Filmverleiher e. V. bis zum 31. Dezember 2020 verlängert werden.

**KREFELD,
RHEINSTRASSE 121**

Der Mietvertrag über die gesamte Immobilie wurde gemäß Nachtragsvereinbarung mit der Anson's Herrenhaus KG bis zum 30. Juni 2017 verlängert.

**OLDENBURG,
ACHTERNSTRASSE 52**

Nach der Kündigung des Mietvertrages durch den Insolvenzverwalter des bisherigen Mieters, der Mexx Modehandels GmbH, wurde zum 1. September 2015 ein neuer Mietvertrag über die Handelsflächen mit 340 m² im Erdgeschoss inklusive Lager- und Sozialflächen mit der White Stuff Germany GmbH abgeschlossen.

Der Mietvertrag hat eine Festlaufzeit bis zum 31. August 2020 und beinhaltet ein zweimaliges Optionsrecht auf Verlängerung um jeweils fünf Jahre. White Stuff ist ein britisches Modeunternehmen, welches in Oldenburg seine erste Filiale in Deutschland eröffnet hat. Eine Besonderheit ist, dass die Filiale als ein Ort der Begegnung konzipiert wurde. Damit Kinder und Kunden gleichermaßen verweilen, gibt es für Kinder eine Spielecke, Erwachsene sollen es sich auf den gemütlichen Stühlen, Sesseln und Sofas bequem machen

und sich mit Freunden und Bekannten zur berühmten englischen Tea-Time inklusive Gebäck treffen. Für ein weiteres Gemeinschaftsgefühl sorgt ein Kräutergarten vor dem Eingang, bei dem jeder mitgärtnern kann. Zudem ist der Store offen für das Durchführen von Workshops, Buchclubs und Projekte örtlicher Gemeinden. Ein kleiner Bereich ist dafür reserviert, mit der Bitte, für einen guten Zweck zu spenden.

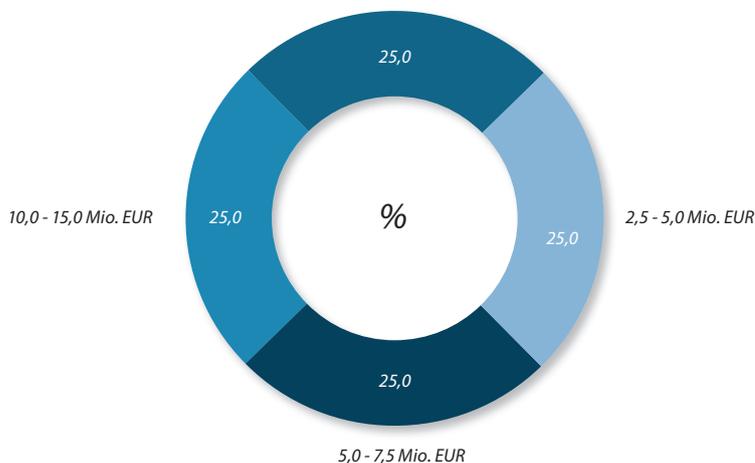
Denn auch das zeichnet das Unternehmen mit Sitz in London aus: Social Retailing. So unterstützt nach eigenen Angaben jedes Geschäft mit regelmäßigen Spendenaktionen einen wohltätigen Zweck vor Ort. Der Retailer spendet jedes Jahr mindestens 1% des Gewinns an die White Stuff-Stiftung, die benachteiligte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

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

GRÖßENKLASSEN DER FONDSIMMOBILIEN

(AUF BASIS DER ANZAHL)

über 15,0 Mio. EUR



RENDITEN

ZUM 31. MÄRZ 2016

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

NACH REGIONEN IN DEUTSCHLAND

RENDITEZAHLEN IN %	REGION RHEIN-MAIN	REGION RHEIN-RUHR ⁶⁾	WEITERE DEUTSCHE GROSSRÄUME ⁷⁾	SONSTIGE STÄDTE/ REGIONEN IN DEUTSCHLAND	GESAMT
I. IMMOBILIEN					
Bruttoertrag ¹⁾	5,3	5,3	5,8	6,1	6,0
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-0,1	-0,1	-0,5	-1,9	-1,4
Nettoertrag ¹⁾	5,2	5,2	5,3	4,2	4,6
Wertänderungen ¹⁾	3,5	-0,8	11,1	-1,1	1,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	8,7	4,4	16,4	3,1	5,8
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ²⁾	8,7	4,4	16,4	3,1	5,8
GESAMTERGEBNIS in Fondswährung²⁾	8,7	4,4	16,4	3,1	5,8

NACH LÄNDERN

RENDITEKENNZAHLEN IN %	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
I. IMMOBILIEN				
Bruttoertrag ¹⁾	6,0	4,4	4,9	5,4
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-1,4	-0,1	-1,2	-1,0
Nettoertrag ¹⁾	4,6	4,3	3,7	4,4
Wertänderungen ¹⁾	1,2	0,5	-1,2	0,8
Ausländische Ertragsteuern ¹⁾	0,0	-0,1	-0,1	0,0
Ausländische latente Steuern ¹⁾	0,0	-0,7	0,0	-0,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	5,8	4,0	2,4	5,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ²⁾	5,8	5,9	-6,2 ⁸⁾	5,8
Währungsänderung ²⁾	0,0	0,0	5,2 ⁸⁾	0,0
GESAMTERGEBNIS in Fondswährung²⁾	5,8	5,9	-1,0⁸⁾	5,8
II. LIQUIDITÄT³⁾				0,1
III. ERGEBNIS GESAMTER FONDS vor Fondskosten⁴⁾				3,6
ERGEBNIS GESAMTER FONDS nach Fondskosten (BVI-Methode)⁵⁾				3,1

Hinweis:

Die frühere Wertentwicklung ist kein Indikator für die Zukunft.

Wert und Rendite einer Anlage im Fonds können steigen oder fallen und werden nicht garantiert.

- 1) Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen 2015/2016
- 2) Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen 2015/2016
- 3) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen 2015/2016
- 4) Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen 2015/2016
- 5) Die Wertermittlungsberechnung nach der BVI-Methode beruht auf der „time weighted rate of return“-Methode. Die Wertentwicklung der Anlage ist die prozentuale Veränderung zwischen dem angelegten Vermögen zu Beginn des Anlagezeitraumes und

seinem Wert am Ende des Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden rechnerisch in neue Fondsanteile investiert.

- 6) Im Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds: Köln, Krefeld
- 7) Ausschließlich: Berlin
- 8) Aus Gründen der Währungssicherung ist der Fonds bestrebt, die in Ländern mit Fremdwährung belegenen Immobilien möglichst umfassend durch Aufnahme eines währungskongruenten Darlehens zu finanzieren. Das Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung wird nur auf den eigenkapitalfinanzierten Anteil am Verkehrswert bezogen.

VERGLEICHENDE ÜBERSICHT

ENTWICKLUNG DER RENDITEN

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

RENDITENZAHLN IN %	31.03.2013	31.03.2014	31.03.2015	31.03.2016
I. IMMOBILIEN				
Bruttoertrag ¹⁾	6,6	6,1	5,6	5,4
Bewirtschaftungsaufwand ¹⁾	-1,0	-1,2	-1,1	-1,0
Nettoertrag ¹⁾	5,6	4,9	4,5	4,4
Wertänderungen ¹⁾	1,8	1,1	0,9	0,8
Ausländische Ertragsteuern ¹⁾	0,0	0,0	-0,1	0,0
Ausländische latente Steuern ¹⁾	0,0	0,0	-0,1	-0,2
Ergebnis vor Darlehensaufwand ¹⁾	7,4	6,0	5,2	5,0
Ergebnis nach Darlehensaufwand in Währung ²⁾	9,1	7,4	6,2	5,8
Währungsänderung ²⁾	0,0	0,0	0,0	0,0
GESAMTERGEBNIS in Fondswährung ²⁾	9,1	7,4	6,2	5,8
II. LIQUIDITÄT ³⁾	0,6	0,3	0,3	0,1
III. ERGEBNIS GESAMTER FONDS vor Fondskosten ⁴⁾	5,1	4,6	4,0	3,6
ERGEBNIS GESAMTER FONDS nach Fondskosten (BVI-Methode) ⁵⁾	5,2	4,0	3,6	3,1

Hinweis:

Die frühere Wertentwicklung ist kein Indikator für die Zukunft.

Wert und Rendite einer Anlage im Fonds können steigen oder fallen und werden nicht garantiert.

- 1) Bezogen auf das durchschnittliche Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres
- 2) Bezogen auf das durchschnittliche eigenkapitalfinanzierte Immobilienvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres
- 3) Bezogen auf das durchschnittliche Liquiditätsvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres
- 4) Bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen des jeweiligen Geschäftsjahres

- 5) Die Wertermittlungsberechnung nach der BVI-Methode beruht auf der „time weighted rate of return“-Methode. Die Wertentwicklung der Anlage ist die prozentuale Veränderung zwischen dem angelegten Vermögen zu Beginn des Anlagezeitraumes und seinem Wert am Ende des Anlagezeitraumes. Ausschüttungen werden rechnerisch umgehend in neue Fondsanteile investiert.

VERMIETUNGSINFORMATIONEN

ZUM 31. MÄRZ 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	75,3	47,8	87,3	80,5
Büro/Praxis	0,0	21,5	38,2	3,8	10,7
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	0,5	1,0

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
Handel/Gastronomie	80,5	100,0	68,4	83,1
Büro/Praxis	10,7	0,0	24,0	9,9
Wohnen	5,5	0,0	7,0	4,6
Stellplätze	2,3	0,0	0,6	1,7
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	3,9	2,8
Büro/Praxis	0,0	0,0	0,0	2,1	1,5
Wohnen	0,0	0,0	0,7	5,5	4,1
Stellplätze	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	0,0	0,0	0,1	0,4	0,3
Vermietungsquote in % (stichtagsbezogen)	100,0	100,0	99,2	88,1	91,3

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
Handel/Gastronomie	2,8	0,0	3,0	2,4
Büro/Praxis	1,5	0,0	1,1	1,3
Wohnen	4,1	0,0	0,0	3,1
Stellplätze	0,0	0,0	0,0	0,0
Andere	0,3	0,0	0,0	0,2
Vermietungsquote in % (stichtagsbezogen)	91,3	100,0	95,9	93,0

VERMIETUNGSINFORMATIONEN (FORTSETZUNG)

ZUM 31. MÄRZ 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	0,9	13,6	0,9	3,0
2016	0,0	0,0	8,5	0,0	1,4
2017	0,0	56,5	7,4	1,0	8,0
2018	0,0	0,0	19,0	3,7	5,7
2019	100,0	0,0	18,2	1,6	8,1
2020	0,0	0,0	24,1	5,4	7,7
2021	0,0	22,1	9,2	6,9	8,7
2022	0,0	0,0	0,0	22,2	15,2
2023	0,0	0,0	0,0	18,8	12,9
2024	0,0	20,5	0,0	3,2	4,5
2025	0,0	0,0	0,0	3,6	2,4
2026+	0,0	0,0	0,0	32,7	22,4

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
unbefristet	3,0	0,0	10,8	3,0
2016	1,4	0,0	5,5	1,5
2017	8,0	0,0	0,0	5,9
2018	5,7	0,0	7,5	4,7
2019	8,1	0,0	13,8	7,0
2020	7,7	0,0	62,4	10,6
2021	8,7	0,0	0,0	6,3
2022	15,2	0,0	0,0	11,1
2023	12,9	0,0	0,0	9,3
2024	4,5	0,0	0,0	3,2
2025	2,4	0,0	0,0	1,8
2026+	22,4	100,0	0,0	35,6

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

2) Ausschließlich: Berlin

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN VERMIETUNGSINFORMATIONEN

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

NUTZUNGSARTEN

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

KAPITALINFORMATIONEN UND BEWERTUNG

ZUM 31. MÄRZ 2016

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

KAPITALINFORMATIONEN (DURCHSCHNITTSZAHLEN IN TEUR)

NACH REGIONEN IN DEUTSCHLAND	REGION RHEIN-MAIN	REGION RHEIN-RUHR ¹⁾	WEITERE DEUTSCHE GROSSRÄUME ²⁾	SONSTIGE STÄDTE/ REGIONEN IN DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND GESAMT
Direkt gehaltene Immobilien	4.681	10.430	17.039	66.067	98.217
Liquidität					72.563
Kreditvolumen					39.003
Fondsvolumen (netto)					184.710

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
Direkt gehaltene Immobilien	98.217	38.477	15.188	151.881
Liquidität				72.563
Kreditvolumen				39.003
Fondsvolumen (netto)				184.710

INFORMATIONEN ZU WERTÄNDERUNGEN ³⁾ (STICHTAGSBEZOGEN IN TEUR)

NACH REGIONEN IN DEUTSCHLAND	REGION RHEIN-MAIN	REGION RHEIN-RUHR ¹⁾	WEITERE DEUTSCHE GROSSRÄUME ²⁾	SONSTIGE STÄDTE/ REGIONEN IN DEUTSCHLAND	DEUTSCHLAND GESAMT
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio ⁴⁾	4.500	12.700	17.525	65.725	100.450
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ⁵⁾ (Gutachten Nr. 1)	249	727	1.030	4.790	6.796
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ⁵⁾ (Gutachten Nr. 2)	249	724	1.028	4.814	6.815
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁶⁾	200	0	2.000	489	2.689
Sonstige positive Wertänderungen ⁷⁾	0	0	0	13	13
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁶⁾	0	0	0	-700	-700
Sonstige negative Wertänderungen ⁷⁾	-38	-86	-110	-564	-798
WERTÄNDERUNGEN LAUT GUTACHTEN INSGESAMT ⁸⁾	200	0	2.000	-211	1.989
SONSTIGE WERTÄNDERUNGEN INSGESAMT ⁹⁾	-38	-86	-110	-551	-785

KAPITALINFORMATIONEN UND BEWERTUNG (FORTSETZUNG)

ZUM 31. MÄRZ 2016

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

INFORMATIONEN ZU WERTÄNDERUNGEN ³⁾ (STICHTAGSBEZOGEN IN TEUR)

NACH LÄNDERN	DEUTSCHLAND GESAMT	AUSLAND (NIEDERLANDE)	AUSLAND (SCHWEIZ)	GESAMT
Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio ⁴⁾	100.450	37.800	14.134	152.384
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ⁵⁾ (Gutachten Nr. 1)	6.796	1.682	714	9.192
Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio ⁵⁾ (Gutachten Nr. 2)	6.815	1.682	714	9.211
Positive Wertänderungen laut Gutachten ⁶⁾	2.689	400	0	3.089
Sonstige positive Wertänderungen ⁷⁾	13	0	0	13
Negative Wertänderungen laut Gutachten ⁶⁾	-700	-100	-91	-891
Sonstige negative Wertänderungen ⁷⁾	-798	-103	-88	-989
WERTÄNDERUNGEN LAUT GUTACHTEN INSGESAMT ⁸⁾	1.989	300	-91	2.198
SONSTIGE WERTÄNDERUNGEN INSGESAMT ⁹⁾	-785	-103	-88	-976

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

2) Ausschließlich: Berlin

3) Die Daten sind stichtagsbezogen und in absoluten Zahlen angegeben. In die vorstehende Übersicht sind nur Daten von Immobilien eingeflossen, die sich zum Berichtsstichtag 31. März 2016 im Fondsvermögen des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds befinden.

4) In der Position „Gutachterliche Verkehrswerte Portfolio“ sind gemäß Fußnote 3) die zum 31. März 2016 aktuellen Verkehrswerte berücksichtigt.
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.

5) Die Position „Gutachterliche Bewertungsmieten Portfolio“ bezeichnet die Summe der in den Verkehrswertgutachten für die einzelnen Immobilien angegebenen Roherträge.

6) In die Positionen „Positive/Negative Wertänderungen laut Gutachten“ wurden nur Änderungen in der laufenden Bewertung einbezogen.

7) In die Positionen „Sonstige positive/negative Wertänderungen“ werden sämtliche Änderungen im Buchwert der Immobilien aufgenommen, die nicht auf der laufenden Bewertung beruhen, wie z. B. Wertsteigerungen aufgrund Baufortschritts bei im Bau befindlichen Immobilien.

8) In die Positionen „Wertänderungen laut Gutachten insgesamt“ wurden nur Änderungen in der laufenden Bewertung einbezogen. Die Position „Wertänderungen laut Gutachten insgesamt“ bezeichnet die positive oder negative Wertänderung, die im Portfolio bei Gesamtbetrachtung aller Auf- und Abwertungen im Berichtszeitraum entstanden ist.

9) Die Position „Sonstige Wertänderungen insgesamt“ bezeichnet die positive oder negative Wertänderung, die im Portfolio bei Gesamtbetrachtung aller „Sonstigen positiven/negativen Wertänderungen“ im Berichtszeitraum entstanden ist.

ENTWICKLUNG DES FONDSVERMÖGENS

VOM 1. APRIL 2015 BIS 31. MÄRZ 2016

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

	EUR	EUR
I. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM BEGINN DES GESCHÄFTSJAHRES		174.648.408,12
1. Ausschüttung für das Vorjahr/Steuerabschlag für das Vorjahr ¹⁾		-4.912.584,00
2. Mittelzufluss (netto) ²⁾		16.661.751,25
davon Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	16.661.751,25	
3. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		-265.102,47
3a. Abschreibung Anschaffungsnebenkosten		
davon bei Immobilien		-975.677,49
4. Ergebnis des Geschäftsjahres		6.880.736,35
davon nicht realisierte Gewinne ³⁾	4.084.519,71	
davon nicht realisierte Verluste ³⁾	-2.149.723,69	
II. WERT DES SONDERVERMÖGENS AM ENDE DES GESCHÄFTSJAHRES		192.037.531,76

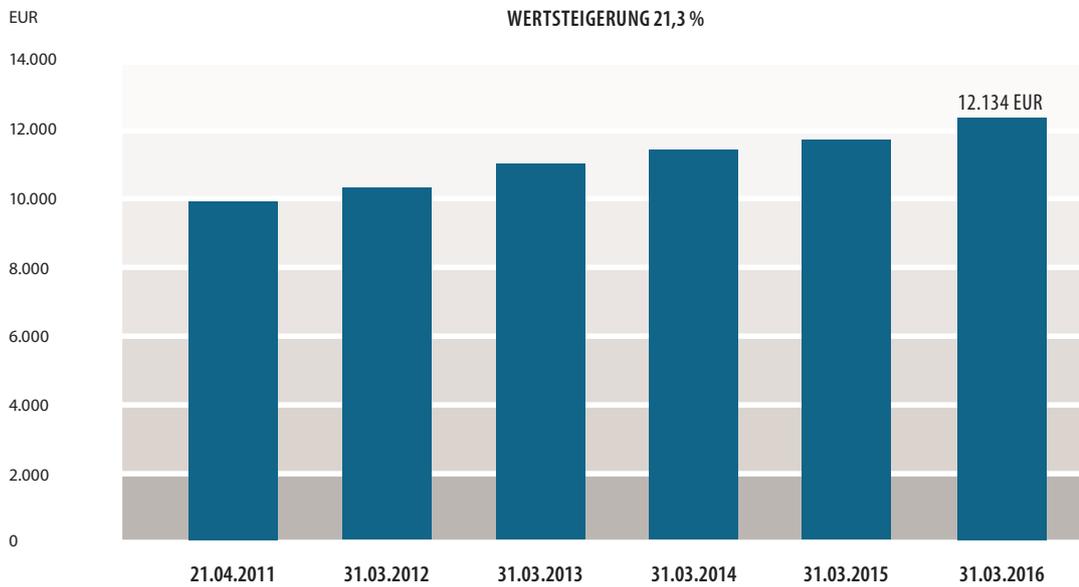
1) Die Ausschüttung für das Vorjahr setzt sich aus dem Ausschüttungsbetrag laut Jahresbericht des Vorjahres in Höhe von 4.845.513,00 EUR und aus dem Ausgleichsposten für bis zum Ausschüttungstag ausgegebene Anteile in Höhe von 67.071,00 EUR zusammen.

2) Inklusiv Ertragsausgleich bzw. Aufwandsausgleich

3) Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste ergibt sich bei den Immobilien aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Ebenfalls sind hier nicht realisierte Währungskursänderungen in Höhe von -10.237,10 EUR enthalten.

WERTENTWICKLUNG EINER EINMALANLAGE SEIT FONDSAUFLEGUNG ¹⁾

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS



1) Wertentwicklung bei kostenfreier Wiederanlage der Ausschüttung, ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags



Oldenburg, Achternstraße 52: Neuvermietung

VERMÖGENSÜBERSICHT

ZUM 31. MÄRZ 2016

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	EUR	EUR	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
I. IMMOBILIEN (s. Seite 22 Vermögensaufstellung Teil I)				
Geschäftsgrundstücke		152.384.113,99		79,4
davon in Fremdwährung ³⁾	14.134.113,99			
Zwischensumme			152.384.113,99	79,4
insgesamt in Fremdwährung ³⁾	14.134.113,99			
II. LIQUIDITÄTSANLAGEN				
Bankguthaben ¹⁾		72.544.569,14		37,8
davon in Fremdwährung ³⁾	404.596,67			
Zwischensumme			72.544.569,14	37,8
insgesamt in Fremdwährung ³⁾	404.596,67			
III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE (s. Seite 25 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.257.480,69		
davon in Fremdwährung ³⁾	113.167,67			
2. Zinsansprüche		29.712,23		
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (s. Seite 24 Vermögensaufstellung Teil II)		7.420.916,26		
davon in Fremdwährung ³⁾	659.674,03			
4. Andere		30.798,82		
davon in Fremdwährung ³⁾	9.639,06			
Zwischensumme			8.738.908,00	4,5
insgesamt in Fremdwährung ³⁾	782.480,76			
SUMME VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			233.667.591,13	121,7
B. SCHULDEN				
IV. VERBINDLICHKEITEN AUS ²⁾ (s. Seite 25 Vermögensaufstellung Teil III)				
1. Krediten		-39.003.201,90		
davon in Fremdwährung ³⁾	-15.003.201,90			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-214.458,94		
3. Grundstücksbewirtschaftung		-1.664.313,20		
davon in Fremdwährung ³⁾	-103.442,71			
4. anderen Gründen		-297.288,28		
davon in Fremdwährung ³⁾	-36.680,17			
Zwischensumme			-41.179.262,32	21,5
insgesamt in Fremdwährung ³⁾	-15.143.324,78			
V. RÜCKSTELLUNGEN (s. Seite 25 Vermögensaufstellung Teil III)			-450.797,05	0,2
davon in Fremdwährung ³⁾	-2.295,31			
SUMME DER SCHULDEN			-41.630.059,37	21,7
C. FONDSVERMÖGEN			192.037.531,76	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 31. März 2016 1 EUR = 1,0931 CHF.

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERMÖGENSÜBERSICHT

Die für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds angewendeten Verfahren zur Bewertung von Vermögensgegenständen sind im Anhang dieses Jahresberichtes ab Seite 30 dargestellt.

I. IMMOBILIEN

In der Vermögensübersicht erhöhte sich die Position Immobilien während des Berichtszeitraums um 14,6 Mio. EUR auf 152,4 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 Berichtsjahres ausschließlich in Form von Bankguthaben gehalten. Zum Stichtag erhöhten sich die Bankguthaben gegenüber dem Vorjahr um 2,4 Mio. EUR auf 72,5 Mio. EUR, davon zweckgebunden waren für die Ausschüttung 4,3 Mio. EUR, zur Erfüllung zukünftiger Verpflichtungen 3,1 Mio. EUR, für Instandhaltungsmaßnahmen 0,6 Mio. EUR und für bereits notariell beurkundete Liegenschaftserwerbe 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 (= 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 (0,2 Mio. EUR) und noch abzurechnende umlagefähige Betriebskosten (1,1 Mio. EUR) ausgewiesen, denen noch nicht abgerechnete Umlagenvorauszahlungen der Mieter (1,3 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 7,4 Mio. EUR sind in der Tabelle auf Seite 24 dieses Jahresberichtes detailliert dargestellt.

ZU NR. 4 ANDERE

Die anderen sonstigen Vermögensgegenstände resultierten insbesondere aus einem Vorschuss für allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen, der an den Verwalter der Immobilie in der Schweiz in Biel, Florastraße 11/ Nidaugasse 50/Neuengasse 42 und 48 gezahlt wurde, sowie Forderungen aus ausländischen Liegenschafts- und Ertragsteuern.

IV. VERBINDLICHKEITEN AUS

ZU NR. 1 KREDITEN

Die Verbindlichkeiten betrafen mit 39,0 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 (0,2 Mio. EUR).

ZU NR. 3 GRUNDSTÜCKSBEWIRTSCHAFTUNG

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

ZU NR. 4 ANDERE GRÜNDE

Die Verbindlichkeiten aus anderen Gründen beinhalteten im Wesentlichen zum Stichtag offene Verwahrstellen- und Verwaltungsvergütungen (0,2 Mio. EUR) sowie Umsatzsteuerverbindlichkeiten gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung und dem deutschen und niederländischen Finanzamt.

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.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL I

IMMOBILIENVERZEICHNIS ZUM 31. MÄRZ 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	3.196	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 Apostelstraße 15-17/ Große Brinkgasse 2	G	B 49%	L 43%	S	09/2015	Wiederaufbau 1951/87/90/2008/13	441	1.494	57	
47798	Krefeld Rheinstraße 121	G	L 100%			10/2012	1955/71/73/87/2007/08	585	1.826	-	
04109	Leipzig Hainstraße 5-7	G	B	L 78%	S	03/2014	1906/96/98/2002/13	1.452	6.085	259	
26122	Oldenburg 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 ²⁾	-
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 68%	E/G		01/2013	1963/85/2005/06	489	2.449	230
III. IMMOBILIENVERMÖGEN GESAMT											

ERLÄUTERUNGEN ZUM IMMOBILIENVERZEICHNIS

- 1) Teilfläche von 1.852 m² Erbbaurecht
2) Gemäß Gutachten

Devisenkurs 31. März 2016 1 EUR = 1,0931 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	14.800.000	15.100.000	14.950.000	7,8	1.346.578	1.346.578	46	46	-	-	13,0
PA	17.450.000	17.600.000	17.525.000	9,1	1.029.737	1.027.577	41	41	-	0,8	2,8
(T)KA, PA	4.300.000	4.700.000	4.500.000	2,3	249.000	249.000	51	51	-	-	3,0
(T)KA, PA	6.950.000	6.850.000	6.900.000	3,6	306.300	327.229	59	59	-	-	12,3
(T)KA, PA	6.300.000	6.300.000	6.300.000	3,3	329.901	327.229	49	59	-	-	6,6
(T)KA, LA, PA	6.400.000	6.400.000	6.400.000	3,3	397.047	397.047	41	41	-	-	1,2
(T)KA, LA, PA	13.450.000	12.900.000	13.175.000	6,9	757.051	759.291	58	58	-	7,2	6,2
(T)KA	3.900.000	3.950.000	3.925.000	2,0	233.304	233.304	41	41	-	-	4,1
(T)KA, LA, PA	22.100.000	21.950.000	22.025.000	11,5	1.819.514	1.820.588	55	55	-	26,8	5,9
(T)KA, LA, PA	4.750.000	4.750.000	4.750.000	2,5	327.229	327.229	42	42	-	10,9	5,0
(T)KA, LA, PA	37.800.000	37.800.000	37.800.000	19,7	1.682.426	1.682.426	67	67	63,5	-	12,4
(T)KA, PA	14.134.114	14.134.114	14.134.114	7,4	713.549	713.549	41	41	106,1	4,1	3,5
152.384.114											

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 jeweilige 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.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL II

ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN ZUM 31. MÄRZ 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-JAHR 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	1.148.805	673.805	475.000	8,8	114.881	660.563	5,8	
10178 Berlin Neue Schönhauser Straße 10/ Rosenthaler Straße 46, 47	07/2011	14.000.000	1.100.847	691.547	409.300	7,9	110.085	577.958	5,3	
64283 Darmstadt Ernst-Ludwig-Straße 11	03/2012	4.300.000	378.749	179.005	199.744	8,8	37.875	224.083	5,9	
24937 Flensburg Holm 70	10/2015	6.736.072	798.107	481.248	316.859	12,5	39.905	758.202	9,5	
50667 Köln Apostelnstraße 15-17/ Große Brinkgasse 2	09/2015	6.300.000	518.081	447.997	70.084	8,2	30.221	487.859	9,4	
47798 Krefeld Rheinstraße 121	10/2012	5.970.000	560.543	333.414	227.129	9,4	56.054	364.353	6,5	
04109 Leipzig Hainstraße 5-7	03/2014	13.000.000	1.071.144	511.571	559.573	8,2	107.114	848.198	7,9	
26122 Oldenburg Achterstraße 52	10/2012	4.500.000	429.883	232.626	197.257	9,6	42.988	279.424	6,5	
18055 Rostock Kröpeliner Straße 57/ Hinter Lange Straße 32, 33, 34, 35/ Bei der Jakobikirche	03/2013	21.420.695	1.968.068	1.183.038	785.030	9,0	196.807	1.361.307	6,9	
66111 Saarbrücken Bahnhofstraße 72	09/2014	4.450.000	489.852	275.081	214.771	11,0	48.985	412.292	8,4	
2. NIEDERLANDE										
2512 AP Den Haag Wagenstraat 9	12/2013	36.650.000	1.026.347	20.482	1.005.865	2,8	102.635	787.004	7,7	
II. DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT ANDERER WÄHRUNG										
SCHWEIZ										
2502 Biel Florastraße 11/ Nidaugasse 50/ Neuengasse 42 und 48	01/2013	14.637.270 ¹⁾	976.365	300.149	676.216	6,7	97.636	659.674	6,8	
III. GESAMT								7.420.916		

1) Der Kaufpreis betrug 16 Mio. CHF; umgerechnet zum Devisenkurs per Stichtag.

Devisenkurs 31. März 2016 1 EUR = 1,0931 CHF

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ANSCHAFFUNGSNEBENKOSTEN (ANK)

Unter der Position „Anschaffungsnebenkosten“ sind diejenigen Nebenkosten aufgeführt, die zum Berichtsstichtag noch nicht abgeschrieben waren, weil sich das erworbene Objekt noch im Fondsvermögen befand und die Abschreibungsphase seit Erwerb noch nicht abgelaufen war. Die Anschaffungsnebenkosten werden laut § 248 Abs. 3 KAGB linear über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschrieben.

VERMÖGENSAUFSTELLUNG TEIL III

VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. MÄRZ 2016: SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN, ZUSÄTZLICHE ERLÄUTERUNGEN

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

A. VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	EUR	EUR	EUR	ANTEIL AM FONDSVERMÖGEN IN %
III. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.257.480,69	0,7
davon in Fremdwährung ¹⁾	113.167,67			
davon Betriebskostenvorlagen		1.095.407,50		
davon Mietforderungen		161.015,44		
2. Zinsansprüche			29.712,23	0,0
3. Anschaffungsnebenkosten bei Immobilien (siehe Seite 24 Vermögensaufstellung Teil II)			7.420.916,26	3,8
davon in Fremdwährung ¹⁾	659.674,03			
4. Andere			30.798,82	0,0
davon in Fremdwährung ¹⁾	9.639,06			
B. SCHULDEN				
IV. VERBINDLICHKEITEN AUS ²⁾				
1. Krediten			-39.003.201,90	20,3
davon in Fremdwährung ¹⁾	-15.003.201,90			
davon besicherte Kredite (§ 260 Abs. 3 KAGB)		-39.003.201,90		
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-214.458,94	0,1
3. Grundstücksbewirtschaftung			-1.664.313,20	0,9
davon in Fremdwährung ¹⁾	-103.442,71			
4. anderen Gründen			-297.288,28	0,2
davon in Fremdwährung ¹⁾	-36.680,17			
V. RÜCKSTELLUNGEN			-450.797,05	0,2
davon in Fremdwährung ¹⁾	-2.295,31			
C. FONDSVERMÖGEN			192.037.531,76	100,0
Umlaufende Anteile (Stück)			1.771.776	
Anteilwert (EUR)			108,39	

1) Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier CHF).
Devisenkurs 31. März 2016 1 EUR = 1,0931 CHF.

2) Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

VERZEICHNIS DER KÄUFE UND VERKÄUFE VON IMMOBILIEN ZUR VERMÖGENSAUFSTELLUNG ZUM 31. MÄRZ 2016

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS		
LAGE DES GRUNDSTÜCKES		ÜBERGANG VON NUTZEN UND LASTEN ZUM
I. KÄUFE		
DIREKT GEHALTENE IMMOBILIEN IN LÄNDERN MIT EURO-WÄHRUNG DEUTSCHLAND		
24937 Flensburg	Holm 70	10/2015
50667 Köln	Apostelstraße 15-17/Große Brinkgasse 2	09/2015
II. VERKÄUFE		
–		

KREDITE UND WÄHRUNGSPPOSITIONEN ZUM 31. MÄRZ 2016

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS		
ÜBERSICHT KREDITE	KREDITVOLUMEN (DIREKT) IN TEUR	IN % DES VERKEHRSWERTES ALLER IMMOBILIEN
EURO-Kredite (Ausland)	24.000	15,7
CHF-Kredite	15.003	9,8
GESAMT	39.003	25,6

Devisenkurs 31. März 2016 1 EUR = 1,0931 CHF

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

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

ÜBERSICHT WÄHRUNGSPPOSITIONEN	OFFENE WÄHRUNGSPPOSITIONEN ZUM BERICHTS- STICHTAG IN TEUR	IN % DES FONDSVERMÖGENS (NETTO) PRO WÄHRUNGSRaum
CHF	176	0,1
GESAMT	176	0,1

ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. APRIL 2015 BIS 31. MÄRZ 2016

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

	EUR	EUR	EUR	EUR
I. ERTRÄGE				
1. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland			91.627,47	
2. Sonstige Erträge			57.183,65	
davon in Fremdwährung ¹⁾	6.547,11			
3. Erträge aus Immobilien			8.256.115,26	
davon in Fremdwährung ¹⁾	738.651,63			
SUMME DER ERTRÄGE				8.404.926,38
II. AUFWENDUNGEN				
1. Bewirtschaftungskosten			-1.364.529,95	
a) davon Betriebskosten		-397.092,63		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-14.874,26			
b) davon Instandhaltungskosten		-545.721,05		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-106.773,19			
c) davon Kosten der Immobilienverwaltung ²⁾		-216.037,54		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-13.992,40			
d) davon sonstige Kosten		-205.678,73		
davon in Fremdwährung ¹⁾	-58.492,18			
2. Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten			-245.000,04	
3. Ausländische Steuern			-100.143,82	
davon in Fremdwährung ¹⁾	-16.813,32			
4. Zinsen aus Kreditaufnahmen			-1.019.538,35	
davon in Fremdwährung ¹⁾	-343.384,35			
5. Verwaltungsvergütung ³⁾			-742.686,86	
6. Verwahrstellenvergütung			-106.333,13	
7. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten ⁴⁾			-35.443,33	
8. Sonstige Aufwendungen			-110.413,04	
davon Bewertungskosten		-110.413,04		
SUMME DER AUFWENDUNGEN				-3.724.088,52
III. ORDENTLICHER NETTOERTRAG				4.680.837,86
Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich ⁵⁾				265.102,47
IV. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES				4.945.940,33
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne ⁶⁾				4.084.519,71
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste ⁶⁾				-2.149.723,69
V. NICHT REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES				1.934.796,02
VI. ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES				6.880.736,35

1) Unter Fremdwährung sind sämtliche Nicht-Euro-Positionen zu verstehen (hier CHF). Devisenkurs 31. März 2016 1 EUR = 1,0931 CHF.

2) Davon eigene Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 4 Buchst. c) Besondere Anlagebedingungen (BAB) 195.162,45 EUR.

3) Vergütung an die Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß § 13 Abs. 1 BAB.

4) Gemäß § 13 Abs. 4 g) und h) BAB.

5) Im Ertragsausgleich sind ebenfalls Ertragsausgleichsposten in Höhe von 155.694,24 EUR enthalten, die sich auf die Jahresvorträge beziehen.

6) Die Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne/Verluste ergibt sich bei den Immobilien aus Wertfortschreibung und Veränderungen der Buchwerte im Geschäftsjahr. Ebenfalls sind hier nicht realisierte Währungskursänderungen in Höhe von -10.237,10 EUR enthalten.

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERTRAGS- UND AUFWANDSRECHNUNG

I. ERTRÄGE

ZU NR. 1 UND 2 ZINSEN AUS LIQUIDITÄTSANLAGEN

Bei den Zinsen aus Liquiditätsanlagen handelte es sich um Zinserträge aus Bankguthaben. Sie verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 105 TEUR auf 92 TEUR.

ZU NR. 3 SONSTIGE ERTRÄGE

Die Position sonstige Erträge enthielt im Wesentlichen Erträge aus ausländischen Steuerguthaben (39 TEUR) sowie Erstattungen von Versicherungen aus Schadensfällen (9 TEUR).

ZU NR. 4 ERTRÄGE AUS IMMOBILIEN

Die Erträge aus Immobilien (Mieteinnahmen) erhöhten sich netto, d. h. ohne die von den Mietern als Nebenkosten zu zahlenden Betriebskosten, gegenüber dem Vorjahr um 384 TEUR auf 8.256 TEUR.

II. AUFWENDUNGEN

ZU NR. 1 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten enthielten im Wesentlichen Betriebskosten (397 TEUR), Instandhaltungskosten (546 TEUR), Kosten der Immobilienverwaltung der Kapitalverwaltungsgesellschaft nach § 13 der Besonderen Anlagebedingungen (BAB) (195 TEUR) sowie sonstige Kosten (206 TEUR).

Die sonstigen Kosten bestanden insbesondere aus Abschreibungen und Wertberichtigungen aus Mietforderungen (87 TEUR), Rechts- und Steuerberatungskosten (46 TEUR), Kostenerstattungen an Mieter (21 TEUR), sonstigem Aufwand (19 TEUR), Rechenzentrumsgebühren (15 TEUR) sowie realisierten Fremdwährungsverlusten aus der Umrechnung von Schweizer Franken (11 TEUR).

ZU NR. 2 ERBBAUZINSEN, LEIB- UND ZEITRENTEN

Die Position Erbbauzinsen, Leib- und Zeitrenten umfasste Aufwendungen für Erbbauzinsen in Verbindung mit der Liegenschaft in Augsburg, Bürgermeister-Fischer-Straße 5/Moritzplatz 7.

ZU NR. 3 AUSLÄNDISCHE STEUERN

Die Position Ausländische Steuern resultierte im Wesentlichen aus Ertragsteuern für die Immobilien in den Niederlanden (83 TEUR) und der Schweiz (17 TEUR).

ZU NR. 4 ZINSEN AUS KREDITAUFNAHMEN

Bei den Zinsen aus Kreditaufnahmen handelte es sich um Darlehenszinsen für fremdfinanzierte Immobilien.

III. ORDENTLICHER NETTOERTRAG/ IV. REALISIERTES ERGEBNIS DES GESCHÄFTSJAHRES

Der ordentliche Nettoertrag betrug 4.681 TEUR, zuzüglich des Ertragsausgleichs in Höhe von 265 TEUR ergab sich ein realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von 4.946 TEUR.

ERTRAGSAUSGLEICH

Der Ertragsausgleich in Höhe von 265 TEUR wurde durch Saldierung der aus den von Anteilserwerbern im Ausgabepreis zu entrichtenden aufgelaufenen Erträge und der bei der Rücknahme von Anteilen im Rücknahmepreis zu erstattenden Ertragsanteile ermittelt. Auch Anleger, die erst kurz vor dem Ausschüttungstermin Anteile erwerben, erhalten mit Hilfe des Ertragsausgleichs je Anteil einen Ausschüttungsbetrag in gleicher Höhe wie die Altanleger.

VERWENDUNGSRECHNUNG

ZUM 31. MÄRZ 2016

AACHENER SPAR- UND STIFTUNGS-FONDS

	INSGESAMT EUR	JE ANTEIL EUR
I. FÜR DIE AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBAR	5.859.971,28	3,31
1. Vortrag aus dem Vorjahr	914.030,95	0,52
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	4.945.940,33	2,79
II. NICHT FÜR DIE AUSSCHÜTTUNG VERWENDET	1.607.708,88	0,91
1. Einbehalt gemäß § 252 KAGB	442.761,65	0,25
2. Vortrag auf neue Rechnung	1.164.947,23	0,66
III. GESAMTAUSSCHÜTTUNG	4.252.262,40	2,40
Endausschüttung	4.252.262,40	2,40
- Barausschüttung	4.252.262,40	2,40

ERLÄUTERUNGEN ZUR VERWENDUNGSRECHNUNG

Das realisierte Ergebnis des Geschäftsjahres belief sich auf 4.946 TEUR.

Im Hinblick auf § 252 KAGB ist in § 14 Abs. 2 der Besonderen Anlagebedingungen (BAB) vereinbart, dass Erträge, die für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Sondervermögens erforderlich sind, nicht ausgeschüttet werden, sondern ein Einbehalt in entsprechender Höhe gebildet wird.

Unter Berücksichtigung dieses Einbehaltes in Höhe von 443 TEUR und des Vortrages aus dem Vorjahr in Höhe von 914 TEUR stand zum 31. März 2016 ein Betrag in Höhe von 5.417 TEUR zur Ausschüttung zur Verfügung.

Vom Jahresergebnis wurden insgesamt 4.252 TEUR an die Anleger ausgeschüttet und 1.165 TEUR auf neue Rechnung vorgetragen. Die Ausschüttung am 2. Mai 2016 betrug 2,40 EUR je Anteil.

Köln, 12. Mai 2016

Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Dr. Frank Wenzel Georg Heinze

ANHANG GEMÄSS § 7 NR. 9 KARBV

SONSTIGE ANGABEN

Zum Ende des Berichtsjahres waren 1.771.776 Anteile im Umlauf. Der Wert eines Anteils betrug 108,39 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 Wertermittlungsstichtag der arithmetische Mittelwert aus beiden unabhängig voneinander ermittelten Verkehrswerten zu berücksichtigen.

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

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

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

II. SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN

1. BANKGUTHABEN

Bankguthaben werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich zugeflossener Zinsen bewertet.

2. FORDERUNGEN

Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung, Zinssprüche 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.

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.
- 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.

ANGABEN ZUR TRANSPARENZ SOWIE ZUR GESAMTKOSTENQUOTE

Die **Gesamtkostenquote** gibt an, wie stark das Netto-Fondsvermögen mit Kosten belastet wird. Berücksichtigt werden die Verwaltungs- und Verwahrstellenvergütung, die Kosten der externen Bewerter sowie die Prüfungs- und Veröffentlichungskosten. Die Gesamtkostenquote weist den Gesamtbetrag dieser Kosten als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens (NAV) innerhalb eines Geschäftsjahres aus und führt damit zu Ergebnissen, die internationalen Standards für Kostentransparenz entsprechen. Die Berechnungsweise entspricht der vom BVI empfohlenen Methode. Die Gesamtkostenquote für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds beträgt **0,5 %**.

Für das Sondervermögen ist **keine erfolgsabhängige Vergütung** vereinbart.

In den Besonderen Anlagebedingungen (BAB) ist **keine Pauschalgebühr** an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle oder an Dritte vereinbart.

Der Kapitalverwaltungsgesellschaft fließen **keine Rückvergütungen** der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft gewährt aus der an sie gezahlten Verwaltungsvergütung **keine** wiederkehrenden **Vermittlungsentgelte** als sogenannte „Vermittlungsfolgeprovisionen“.

Die **transaktionsabhängige Vergütung** in Prozent drückt die Gebühren als Prozentsatz des durchschnittlichen Fondsvermögens aus, welche die Gesellschaft gemäß § 13 Abs. 2 BAB erhalten hat. Die transaktionsabhängige Vergütung kann für den Erwerb, die Bebauung, den Umbau

oder die Veräußerung von Immobilien anfallen. Sie schwankt über die Lebensdauer eines Fonds naturgemäß stark; daraus kann kein Rückschluss auf die Performance gezogen werden. Die transaktionsabhängige Vergütung für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds beträgt **0,1 %**.

Für **Immobilien erwerbe** erhielt die Kapitalverwaltungsgesellschaft Vergütungen in Höhe von **260.361 EUR**. Da keine Immobilie verkauft wurde, erhielt sie keine Vergütungen für Immobilienveräußerungen.

Für Immobilien erwerbe sind im Berichtszeitraum **Transaktionskosten** (Grunderwerbsteuer, Maklerentgelte, Notar- und Grundbuchgebühren u. a.) im Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds angefallen.

Für die insgesamt zwei Immobilien in Flensburg, Holm 70, und in Köln, Apostelstraße 15-17/Große Brinkgasse 2, die innerhalb des Berichtsjahres in den Bestand übernommen wurden, sind in diesem Zeitraum die vollständigen Transaktionskosten in Höhe von insgesamt **1.316.188 EUR** angefallen.

Demzufolge beliefen sich die **Transaktionskosten** im Berichtszeitraum auf **insgesamt 1.316.188 EUR**.

Der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds hielt im Berichtszeitraum **keine anderen Investmentanteile**. Deshalb wurden dem Sondervermögen **keine Ausgabe- und Rücknahmeabschläge** für den Erwerb und die Rücknahme von Investmentanteilen berechnet.

Wesentliche sonstige Erträge und Aufwendungen sind im Berichtszeitraum nicht angefallen.

ANGABEN ZU WESENTLICHEN ÄNDERUNGEN GEMÄSS § 101 ABS. 3 NR. 3 KAGB

Während des abgelaufenen Geschäftsjahres wurden keine Änderungen der im Verkaufsprospekt aufge-

fürten Informationen bei dem Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds vorgenommen.

MITARBEITERVERGÜTUNG

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Mitarbeitervergütung

Die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verwaltet zum Stichtag 31. Dezember 2015 neben dem Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds weitere 14 Sondervermögen (AIF).

Die Gesamtsumme der an die Mitarbeiter gezahlten Festvergütung betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015¹⁾:

7.263.106 EUR

Die AACHENER GRUNDVERMÖGEN gewährt ihren Mitarbeitern keine variablen Vergütungsbestandteile, die in irgendeiner Form an den Kennzahlen und/oder den Erfolg (Gewinn, Erträge, u. a.) des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds oder eines der anderen Sondervermögen (AIF) gekoppelt und/oder daran ausgerichtet sind.

Zahl der Mitarbeiter der Kapitalverwaltungsgesellschaft

108²⁾

Höhe des gezahlten Carried Interest

Die AACHENER GRUNDVERMÖGEN gewährt ihren Mitarbeitern kein Carried Interest [Gewinnbeteiligung am Erfolg des verwalteten Sondervermögens (AIF)].

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft gezahlten Vergütung an Risktaker

Die AACHENER GRUNDVERMÖGEN hat die Identifizierung der Mitarbeiter, die als sogenannte Risktaker in Frage kommen, anhand der Definition des § 37 KAGB i.V.m. Punkt VI der ESMA-Leitlinie für die solide Vergütungspolitik unter Berücksichtigung der AIFMD vorgenommen. Die nach den vorgenannten Vorgaben als Risktaker identifizierten Mitarbeiter bekleiden alle eine Führungsposition.

Die Gesamtsumme der an die Risktaker gezahlten Vergütung betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015¹⁾:

1.690.956 EUR

ZUSÄTZLICHE INFORMATIONEN GEMÄSS § 300 KAGB

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten ³⁾	0,0 %
Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB	sicherheitsorientiert
Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverage § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB	Reduzierung ab 01.01.2015
Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	Reduzierung von 200,0% auf 160,0%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	112,5%
Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	Reduzierung von 200% auf 160%
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	112,5%

1) Bezogen auf das Geschäftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

2) Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter (ohne Geschäftsführer und Auszubildende) im Geschäftsjahr der Kapitalverwaltungsgesellschaft vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015

3) Für in Deutschland nach dem KAGB aufgelegte AIF ist hier aktuell „0 %“ auszuweisen. Gemäß Art. 1 Abs. 5 AIFM-VO müssen sich derartige besondere Regelungen auf bestimmte illiquide Vermögensgegenstände des Fonds beziehen und sich auf die Anleger des AIF auswirken (z. B. „side pockets“-Regeln, die in Deutschland gesetzlich nicht zulässig sind). Gesetzliche Rücknahmeaussetzungen (unter normalen und außergewöhnlichen Umständen), die mit dem Anleger in den Anlagebedingungen vereinbart sind, sind hiervon nicht erfasst. Dies gilt ebenso für Rücknahmeaussetzung eines Zielfonds. Auch allein die Qualifizierung als schwer liquidierbarer Vermögensgegenstand (z. B. Immobilie) genügt für einen Ausweis nicht.

VERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln

Die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Köln, hat uns beauftragt, gemäß § 102 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) den Jahresbericht des Sondervermögens Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds für das Geschäftsjahr vom 1. April 2015 bis 31. März 2016 zu prüfen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die Aufstellung des Jahresberichts nach den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) Nr. 231/2013 liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresbericht abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung nach § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf den Jahresbericht wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Verwaltung des Sondervermögens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und die Nachweise für die Angaben im Jahresbericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze für den Jahresbericht und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Kapitalverwaltungsgesellschaft. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresbericht vom 1. April 2015 bis 31. März 2016 den gesetzlichen Vorschriften.

Düsseldorf, 12. Mai 2016

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Künemann
Wirtschaftsprüfer

Mathew
Wirtschaftsprüfer

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
(ab 1. Juni 2015)

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

Ulrich Hörsting
Hauptabteilungsleiter der Abteilung
Verwaltung und Finanzen
im Bischöflichen Generalvikariat Münster

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

Bruder Peter 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
Geschäftsführer des Stifterverbandes
für die Deutsche Wissenschaft,
Essen

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

Dr. Winfried Hierl
Stellvertretender Finanzdirektor
des Erzbistums München und Freising

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

Günter Muncke
Vorstandsbeauftragter 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
(ab 1. Januar 2016)

Andreas Knapp
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, Bonn-Bad Godesberg
(bis 31. Dezember 2015)

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

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

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Georg Heinze
Dr. Frank Wenzel

VERWAHRSTELLE

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

ABSCHLUSSPRÜFER

Deutsche Baurevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Düsseldorf





Aachener Grundvermögen
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Oppenheimstraße 9
50668 Köln

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

