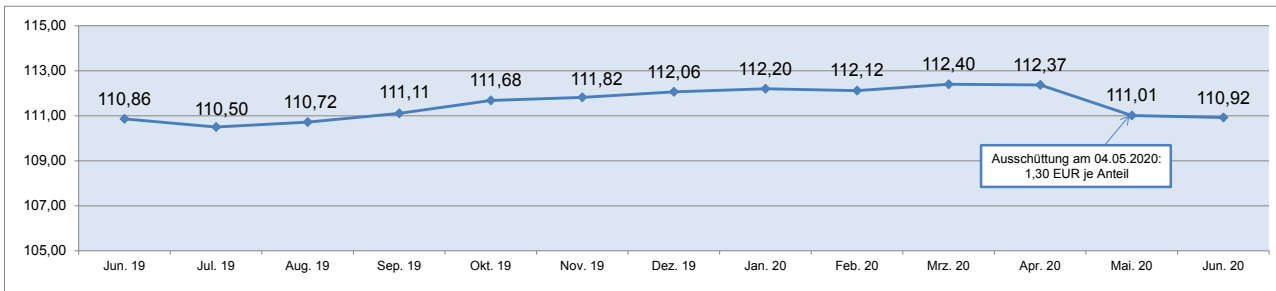
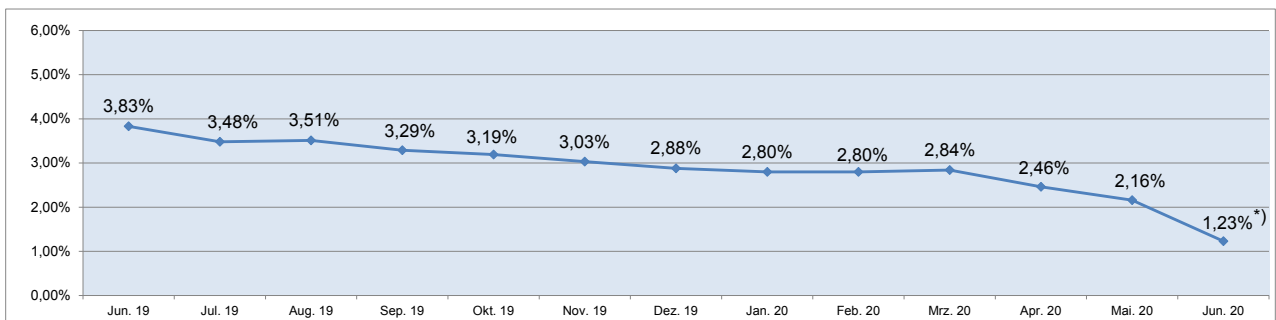




## Entwicklung des Anteilpreises (EUR)



## Entwicklung der BVI-Rendite (p.a.)



\*) Für den Rückgang der Rendite im Vergleich zum Vormonat sind zwei Effekte maßgebend:

1. Coronabedingte Wertberichtigungen zweifelhafter Forderungen (siehe Berichtsende)

2. Bewertungseffekte aus der Nachbewertung der Immobilien sind Einmaleffekte: Im Zuge der Nachbewertungen zum 25.06.2019 veränderte sich das arithmetische Mittel der Verkehrswerte um +1,5 Mio. EUR, was allein eine Anteilpreiserhöhung im Vergleich zum Vormonat um +0,70 EUR je Anteil bewirkte. Im Zuge der Nachbewertungen zum 25.06.2020 verringerte sich das arithmetische Mittel der Verkehrswerte allerdings um insgesamt -225 TEUR (insbesondere: WE 9007, Rostock: -275 TEUR), was zu einer Reduzierung des Anteilpreises im Vergleich zum Vormonat um -0,11 EUR je Anteil führte. Somit entwickelte sich der Anteilpreis im Laufe des Monats Juni 2020 relativ schlechter als im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

## Fondsdaten zum Stichtag

|   | Ende abgelaufenes Geschäftsjahr<br>31.03.2020 | Aktuell<br>30.06.2020 |
|---|---|-----------------------|
| Fondsvermögen                                     | 232.337.341 EUR                               | 230.012.136 EUR       |
| Immobilienquote                                   | 101,2%  | 102,1%                |
| BVI-Rendite p.a. (Zeitraum 31.03.2018-31.03.2019) | 2,84%   | 1,23%                 |
| Anteilpreis/Rücknahmepreis                        | 112,40 EUR                                    | 110,92 EUR            |

## Immobilien mit den höchsten Verkehrswerten (TOP 10)

| Rang                               | Ort          | Straße   | Aktueller Verkehrswert EUR <sup>1)</sup> |
|------------------------------------|--------------|--|--|
| (laut Vermögensaufstellung)        |              |  |  |
| 1                                  | NL-Den Haag  | Wagenstraat 9                                    | 37.675.000                               |
| 2                                  | Berlin       | Neue Schönhauser Str. 10/Rosenthaler Str. 46, 47 | 25.775.000                               |
| 3                                  | Rostock      | Kröpeliner Straße 57                             | 25.625.000                               |
| 4                                  | Köln         | Schildergasse 55a                                | 22.150.000                               |
| 5                                  | Augsburg     | Bürgermeister-Fischer-Straße 5/Moritzplatz 7     | 18.900.000                               |
| 6                                  | NL-Amsterdam | Kaizerstraat 171                                 | 15.350.000                               |
| 7                                  | Leipzig      | Hainstraße 5-7                                   | 15.275.000                               |
| 8                                  | Freiburg     | Kaiser-Joseph-Straße 194                         | 14.925.000                               |
| 9                                  | Freiburg     | Kaiser-Joseph-Straße 187                         | 10.675.000                               |
| 10                                 | Köln         | Schildergasse 14-16                              | 9.975.000                                |
| <b>SUMME</b>                       |              |  | <b>196.325.000</b>                       |
| <b>GESAMTES IMMOBILIENVERMÖGEN</b> |              |  | <b>234.825.000</b>                       |

1) Arithmetisches Mittel der Verkehrswerte, die von zwei Bewertern zum jeweiligen Bewertungsstichtag unabhängig voneinander ermittelt wurden.

## Mieter mit der höchsten Miete (TOP 10)

| Rang                       | Mieter                                     | Monatl. Miete EUR |
|----------------------------|--|-------------------|
| 1                          | Zara                                       | 147.674           |
| 2                          | Wöhrl                                      | 104.837           |
| 3                          | Hennes & Mauritz                           | 66.860            |
| 4                          | Bestseller (Only, Jack & Jones, Vero Moda) | 60.589            |
| 5                          | Asics                                      | 56.941            |
| 6                          | TK Maxx                                    | 52.439            |
| 8                          | Görtz Schuhe                               | 50.000            |
| 7                          | Hallhuber - im Schutzschirmverfahren       | 46.396            |
| 9                          | Tommy Hilfiger                             | 35.778            |
| 10                         | P&C Düsseldorf (Anson's Herrenhaus)        | 32.752            |
| <b>SUMME TOP 10</b>        |  | <b>654.267</b>    |
| <b>GESAMTE MONATSMIETE</b> |  | <b>975.249</b>    |



## Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Fonds

Die COVID-19-Pandemie und die zu ihrer Eindämmung von den Regierungen getroffenen Maßnahmen führten und führen weltweit zu massiven Einschränkungen des öffentlichen Lebens und stellen die Gesellschaft sowie die Wirtschafts- und Finanzsysteme vor noch nie dagewesene Herausforderungen. Das Ausmaß, die Einmaligkeit und auch die Gleichzeitigkeit der Ereignisse schließen es aus, Vorhersagen für das Danach zu treffen. Die Situation ist für fast alle Gewerbemieten, ganz besonders aber für den Einzelhandel und die Gastronomie, aufgrund von vorübergehenden Zwangsschließungen und fehlenden Einnahmen sehr ernst und teilweise existenzbedrohend.

Ergänzend zu unseren laufenden Informationen zur Corona-Pandemie (letzter Stand: 08.07.2020) möchten wir Sie über die Auswirkungen des Shutdowns bezogen auf die Erträge des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds informieren:

Zahlreiche Mieter haben im April, Mai und auch Juni 2020 von der Gelegenheit Gebrauch gemacht, die Mietzahlungen auszusetzen.

Mit Ablauf des 30. Juni 2020 endete das Mietkündigungsmoratorium, das die Bundesregierung als Teil des Maßnahmenpaketes zur Abmilderung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie Ende März 2020 verabschiedet hatte. Ab dem 1. Juli 2020 gelten nunmehr wieder die bis zum 31.03.2020 gesetzlich geltenden Regelungen zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB).

### Rückstände im Monat April, Mai und Juni 2020

| Werte in EUR <i>ohne MwSt</i> | Nettokaltmiete |                |                | Heiz-/Betriebskosten-vorauszahlungen |               |               | SUMMEN         |                |                |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|                               | April 2020     | Mai 2020       | Juni 2020      | April 2020                           | Mai 2020      | Juni 2020     | April 2020     | Mai 2020       | Juni 2020      |
| Forderung                     | 967.790        | 967.749        | 967.749        | 124.672                              | 124.672       | 124.672       | 1.092.461      | 1.092.421      | 1.092.421      |
| Erhaltene Zahlung             | 281.207        | 348.338        | 407.193        | 62.741                               | 67.410        | 67.825        | 343.948        | 415.748        | 475.018        |
| <b>Rückstand</b>              | <b>686.583</b> | <b>619.411</b> | <b>560.556</b> | <b>61.931</b>                        | <b>57.262</b> | <b>56.846</b> | <b>748.514</b> | <b>676.673</b> | <b>617.403</b> |
| <b>Rückstand in %</b>         | <b>70,9%</b>   | <b>64,0%</b>   | <b>57,9%</b>   | <b>49,7%</b>                         | <b>45,9%</b>  | <b>45,6%</b>  | <b>68,5%</b>   | <b>61,9%</b>   | <b>56,5%</b>   |

Die Werthaltigkeit der rückständigen Mietforderungen muss zum jetzigen Zeitpunkt - trotz der bestehenden Zahlungspflicht bis zum 30.06.2022 - als sehr zweifelhaft eingeschätzt werden. In Abstimmung mit den Wirtschaftsprüfern wurden deshalb im Berichtsmonat Wertberichtigungen in nahezu voller Höhe auf die rückständigen Forderungen auf Kaltmiete vorgenommen.

Darüber hinaus haben bereits einige Mieter ein Schutzschirmverfahren beantragt. Das ist eine spezielle Ausgestaltung eines Insolvenzverfahrens mit dem Ziel der Sanierung des Unternehmens. Hierdurch steht den Mietern ein Recht auf vorzeitige Kündigung eines langfristigen Mietvertrags zu. Dieses Sonderkündigungsrecht setzen die betroffenen Mieter zur Aufgabe von Standorten oder als Druckmittel bei den Verhandlungen der künftigen Miethöhe ein. Darüber hinaus sind auch Insolvenzen einzelner Mieter und ihr Marktaustritt nicht auszuschließen.

### Mieter des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds im Schutzschirmverfahren

| WE           | Adresse                              | Akt. Verkehrswert (EUR) | Mieter    | Ende Laufzeit (regulär) | Kaltmiete p.M. (EUR) |
|--------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------|-------------------------|----------------------|
| 9007         | Rostock<br>Kröpeliner Straße 57      | 25.625.000              | Hallhuber | 31.01.2028              | 16.500               |
| 9017         | Freiburg<br>Kaiser-Joseph-Straße 187 | 10.675.000              | Hallhuber | 28.02.2024              | 29.896               |
| 9018         | Köln<br>Schildergasse 14-16          | 9.975.000               | Bonita    | 28.02.2024              | 20.473               |
| <b>SUMME</b> |                                      | <b>46.275.000</b>       |           |                         | <b>66.869</b>        |

Bei erforderlichen oder anstehenden Neuvermietungen ist vor diesem Hintergrund mit längeren Vermarktungszeiten, erhöhtem Leerstand sowie dem Erfordernis von Zugeständnissen bei der Miethöhe und den Leistungen des Vermieters zu rechnen.

Dies hat spürbare Auswirkungen auf die Ertrags- und Liquiditätssituation des Fonds und kann auch eine deutliche Abwertung der Verkehrswerte von Fondsimmobilien nach sich ziehen.

Belastbare Prognosen über den weiteren Verlauf und vor allem die Dauer der COVID-19-Pandemie sowie zu den Auswirkungen der Maßnahmen zu ihrer Eindämmung können selbst renommierte Wirtschaftsinstitute derzeit nicht abgeben. Einschätzungen können schon am gleichen Tag überholt sein. Erkennbar ist aber, dass es eine geraume Zeit dauern wird, bis die Wirtschaftsleistung wieder das Niveau von vor der Krise erreichen können. Bis dahin müssen wir die Anlage in Fonds als erhöht risikobehaftet ansehen. Zumindest in der Vergangenheit hat sich die Anlageklasse „Immobilien“ aber gerade in Zeiten großer Krisen langfristig betrachtet als ein sehr gutes Investment erwiesen.

Wir halten Sie mit den laufenden Informationen zur Corona-Pandemie und unserem monatlichen Reporting über die Entwicklung informiert.



## **Neuerwerb in Basel (Schweiz), Freie Straße 8**

Mitten im stark belebten Geschäftsviertel der linksrheinischen historischen Altstadt Basels, der drittgrößten Stadt der Schweiz, liegt das Geschäfts- und Bürogebäude in der Fußgängerzone Freie Straße 8. Das Haus mit Ursprung im 19. Jahrhundert hat eine Grundfläche von knapp 100 m<sup>2</sup> und wurde in den Jahren 2011 und 2016 umfangreich modernisiert. Im Unter- und Erdgeschoss ist es teilweise mit Natursteinmauerwerk ausgebildet. Mieter der Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss ist der britische Kosmetikhersteller Lush, der auf Tierversuche und zunehmend auf Plastikverpackungen verzichtet. In den Obergeschossen befinden sich Büroflächen.

Dank seiner Lage wurde Basel schon früh zum Knotenpunkt wichtiger Verkehrswege und damit ein bedeutender Handelsplatz. Die Stadt zählt deshalb zu den am dichtesten besiedelten Gebieten Europas, zeichnet sich gleichzeitig jedoch durch beachtlich viele Grünflächen und Wald aus. Das macht Basel neben einer wichtigen Handels- und Messestadt zu einem Anziehungspunkt für Besucher aus aller Welt.

Die Freie Straße ist älter als die Stadt Basel selbst und war schon in römischer Zeit Teil der Fernstraße von Augusta Raurica nach Kempis, die den heutigen Baseler Markt überquerte. Auch in der nachrömischen Zeit blieb die Freie Straße als Reichsstraße eine wichtige Verbindungsachse von der Rheinebene zu den Jurapässen. Basel selbst bildete sich erst im 10. Jahrhundert heraus, im elften Jahrhundert wurde die Freie Straße in die Stadt Basel integriert. Der Name Freie Straße deutet darauf hin, dass die spezifischen Nutzungsrechte einer Reichsstraße auch nach der Eingliederung in die Stadt Basel bestehen blieben - üblicherweise wurden die innerstädtischen Verkehrswege in Basel „Gasse“ oder „Berg“ genannt. So ist die Freie Straße heute die einzige Verbindung der Baseler Altstadt, die die Bezeichnung „Straße“ trägt. In der Freien Straße finden sich heute alle namhaften Schweizer und internationalen Filialisten. Der frequenzstärkste Abschnitt der Freien Straße verläuft zwischen dem Markt und der Kreuzung zur Rüdengasse/Schlüsselberg. In diesem 1a-Handelsabschnitt liegt die neu erworbene Immobilie Freie Straße 8.

Um die Freie Straße und die umliegenden Gassen gemäß dem Zeitgeist als lebens- und erlebenswertes innerstädtisches Zentrum zu fördern, will die Stadt Basel diese zu einer großzügigen Flaniermeile und einer echten Fußgängerzone umwandeln. Im Sommer dieses Jahres starten planmäßig die dreijährigen Bauarbeiten. Dabei werden die Bürgersteigränder verschwinden und durchgehende Platten aus Quarzsandstein werden zum ungehinderten Schlendern auf der ganzen Straßenbreite und zum Flanieren einladen.



Das Mietverhältnis mit dem Kosmetikkonzern Lush über das Geschäft im Erdgeschoss und die Lagerflächen im Keller hat eine Festlaufzeit bis Ende Februar 2029 mit einem einmaligen Optionsrecht auf Verlängerung um fünf Jahre. Knapp 70 m<sup>2</sup> im ersten Obergeschoss an eine Praxis für Massage und physiotherapeutische Behandlung vermietet. Im zweiten Obergeschoss ist ein Coiffeur Mieter auf 34 m<sup>2</sup>, das benachbarte Büro mit gleicher Fläche steht derzeit noch leer. Im dritten Obergeschoss befinden sich ein Kosmetikstudio auf 40 m<sup>2</sup> und ein Büro mit 28 m<sup>2</sup> Größe. Dieses ist an die Dynacom GmbH vermietet, ein inhabergeführtes Beratungshaus im Bereich Business und IT. Alle Büro- und Praxismieter haben ein unbefristetes Mietverhältnis mit sechsmonatiger Kündigungsfrist.

Das Haus befindet sich in einem guten Zustand, da bei der Modernisierung in den Jahren 2011 und 2016 das Dach saniert und die Fassade gereinigt wurde. Dabei wurde auf Fernwärme umgestellt und ein Glasfaseranschluss gelegt.

Der Kaufvertrag für die Immobilie wurde am 1. Juli 2020 notariell protokolliert, noch am selben Tag ging sie in das Fondsvermögen über.