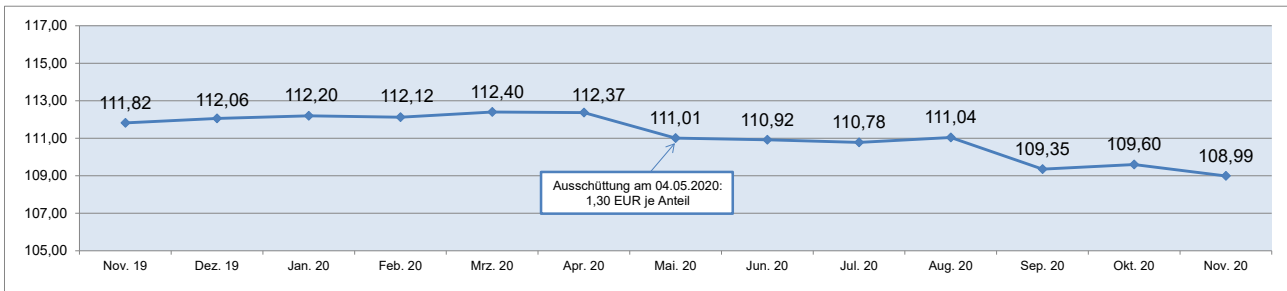
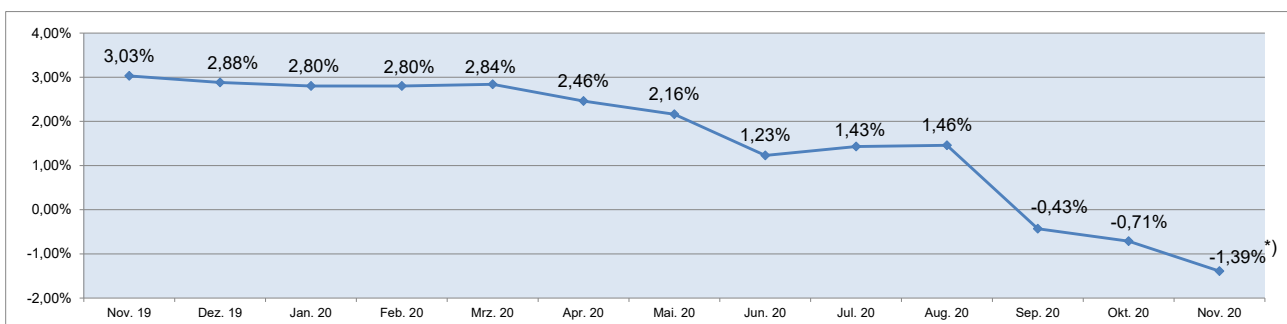




## Entwicklung des Anteilpreises (EUR)



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



\*) Bewertungseffekte aus der Nachbewertung der Immobilien sind Einmaleffekte: Im Zuge der Nachbewertungen zum 25.11.2019 erhöhte sich das Immobilienvermögen um +100 TEUR, was eine Anteilpreiserhöhung im Vergleich zum Vormonat um +0,03 EUR je Anteil bewirkte. Im Zuge der Nachbewertungen zum 25.11.2020 verringerte sich das Immobilienvermögen um insgesamt -1,85 Mio. EUR, was zu einer Reduzierung des Anteilpreises im Vergleich zum Vormonat um -0,90 EUR je Anteil führte. Somit entwickelte sich der Anteilpreis im Laufe des Monats November 2020 relativ schlechter als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Dies führte zu einem Rückgang der Rendite.

Die Verkehrswertveränderung resultierte im Wesentlichen aus der turnusmäßigen Nachbewertung der folgenden Immobilie:

WE 9015, Köln, Schildergasse 55a: -1.975 TEUR (Reduzierung des arithmetischen Mittels der beiden von unabhängigen Bewertern festgestellten Verkehrswerte)

Reduzierung der marktüblichen Miete und Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes sowie Bildung eines Sonderwertes für Overrent und Reduzierung des Instandhaltungsabschlags nach teilweiser Abarbeitung

## Fondsdaten zum Stichtag

	Ende abgelaufenes Geschäftsjahr 31.03.2020	Aktuell 30.11.2020
Fondsvermögen	232.337.341 EUR	225.772.737 EUR
Immobilienquote	101,2%	106,9%
BVI-Rendite p.a. (Zeitraum 31.03.2018-31.03.2019)	2,84%	-1,39%
Anteilpreis/Rücknahmepreis	112,40 EUR	108,99 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	37.600.000
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	20.175.000
5	Augsburg	Bürgermeister-Fischer-Straße 5/Moritzplatz 7	18.400.000
6	Leipzig	Hainstraße 5-7	15.400.000
7	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 194	15.000.000
8	NL-Amsterdam	Kalverstraat 171	12.425.000
9	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 187	9.950.000
10	Köln	Schildergasse 14-16	9.950.000
<b>SUMME</b>			<b>190.300.000</b>
<b>GESAMTES IMMOBILIENVERMÖGEN</b>			<b>241.352.753</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	149.402
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
7	Görtz Schuhe	50.000
8	Hallhuber - <i>im Insolvenzverfahren</i>	40.896
9	Tommy Hilfiger	35.778
10	P&C Düsseldorf (Anson's Herrenhaus)	32.752
<b>SUMME TOP 10</b>		<b>650.495</b>
<b>GESAMTE MONATSMIETE</b>		<b>1.006.615</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 Gewerbetriebe, ganz besonders aber für den Einzelhandel und die Gastronomie, aufgrund von vorübergehenden Zwangsschließungen und fehlenden Einnahmen sehr ernst und teilweise existenzbedrohend.

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

Mit Ablauf des 30. Juni 2020 endete das Mietkündigungs-moratorium, 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. März 2020 gesetzlich geltenden Regelungen zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB). Trotzdem waren auch seit Juli 2020 Mietrückstände zu beobachten.

Die Werthaltigkeit der rückständigen Mietforderungen für den Zeitraum April bis Juni 2020 wird - trotz der bestehenden Zahlungspflicht bis zum 30. Juni 2022 - als sehr zweifelhaft eingeschätzt. In Abstimmung mit den Wirtschaftsprüfern wurden deshalb im vorgenannten Zeitraum Wertberichtigungen in nahezu voller Höhe auf die rückständigen Forderungen auf Kaltmiete vorgenommen.

Aufgrund der zwischenzeitlich signifikant erhöhten Zahl der COVID-19-Infizierten in Deutschland wurden von Bund und Ländern neue Maßnahmen zur Eindämmung des Virus ("Teil-Lockdown") - zunächst - für den Monat November 2020 und aktuell mit Verlängerung bis zum 10. Januar 2021 beschlossen. Der Einzelhandel ist in diesem Zeitraum zwar nicht durch erneute Schließungen direkt betroffen, aber wiederum wurde das öffentliche Leben in weiten Bereichen mit dem Ziel eingeschränkt, unmittelbare, enge Kontakte zwischen Menschen zu vermeiden. Wie sich dies auf das Infektionsgeschehen auswirken wird, bleibt weiterhin abzuwarten. Gleiches gilt auch für die Auswirkungen der Beschränkungen auf das Einkaufsverhalten des Einzelnen, das über die Deckung des täglichen Bedarfs hinaus geht. Ggf. könnten Teile des Einzelhandels dadurch getroffen werden. Das Ende der Pandemie ist weiterhin nicht in Sicht.

Eine Zwischenbilanz für den Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds:

**Ertrags- und Aufwandsrechnung**

	Nov 2020	Okt 2020	01.04.2020- 30.09.2020
	TEUR	TEUR	TEUR
Erlöse aus Sollmieten	1.011	1.009	5.894
Mietausfall wegen Mietfreiheit *)	-84	-142	-461
Sonstige Mietminderung	0	0	-1
<b>Mieterträge</b>	<b>927</b>	<b>867</b>	<b>5.432</b>
Wertberichtigung und Abschreibung von Forderungen (-) /Auflösung (+) *)	227	329	-955

Im Falle von rückständigen Mieten aus der Zeit des Mietkündigungs-moratoriums werden im Einzelfall rückwirkend Mietfreiheiten gegen Verlängerung des laufenden Mietverhältnisses gewährt. Werden wertberichtigte Forderungen aus dieser Zeit später beglichen, wird eine ggf. vorgenommene Wertberichtigung entsprechend ergebniswirksam aufgelöst.

Insolvenzen einzelner Mieter und ihr Marktaustritt sind weiterhin nicht auszuschließen.

**Mieter des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds im Insolvenzverfahren**

WE	Adresse	Akt. Verkehrswert (EUR)	Mieter	Ende Laufzeit (regulär)	Kaltmiete p.M. (EUR)
9007	Rostock Kröpeliner Straße 57	25.625.000	Hallhuber	31.01.2028	11.000
9017	Freiburg Kaiser-Joseph-Straße 187	9.950.000	Hallhuber	28.02.2024	29.896
9018	Köln Schildergasse 14-16	9.950.000	Bonita	28.02.2024	20.473
<b>SUMME</b>		<b>45.525.000</b>			<b>61.369</b>

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.

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 Fondsimmobilen 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 sind weiterhin schwierig. Die Wirtschaftsinstitute korrigierten ihre Prognosen für die Entwicklung der Weltwirtschaft im Jahr 2020 deutlich nach unten. Erkennbar ist, dass es eine geraume Zeit dauern wird, bis die Wirtschaftsleistung wieder das Niveau von vor der Krise wird 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.

\*) gesamt im Betrachtungszeitraum, d.h. corona-bedingt und sonstige