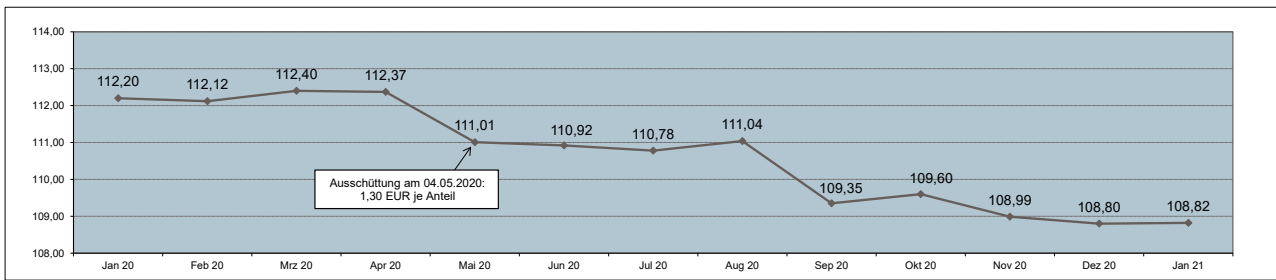
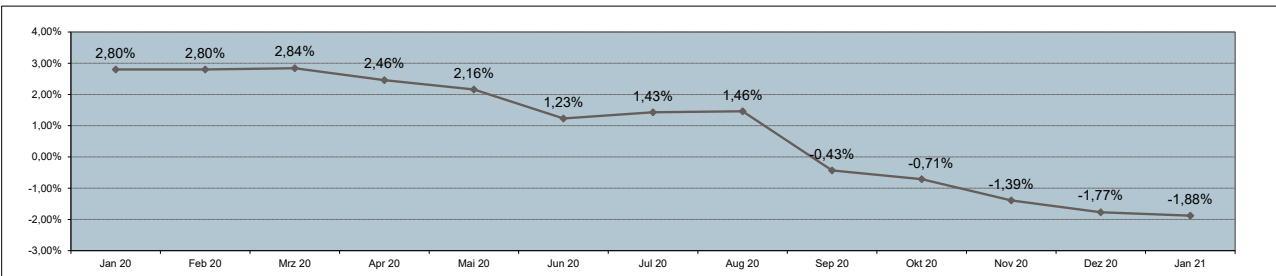


Entwicklung des Anteilpreises (EUR)



Entwicklung der BVI-Rendite (p.a.)



Fondsdaten zum Stichtag

	Ende abgelaufenes Geschäftsjahr 31.03.2020
Fondsvermögen	232.337.341 EUR
Immobilienquote	101,2%
BVI-Rendite p.a. (Zeitraum 31.03.2019-31.03.2020)	2,84%
Anteilpreis/Rücknahmepreis	112,40 EUR

	Aktuell 31.01.2021
Fondsvermögen	225.416.840 EUR
Immobilienquote	106,7%
BVI-Rendite p.a. (Zeitraum 31.01.2020-31.01.2021)	-1,88%
Anteilpreis/Rücknahmepreis	108,82 EUR

Immobilien mit den höchsten Verkehrswerten (TOP 10)

Rang	Ort	Straße	Aktueller Verkehrswert ¹⁾ lt. Vermögensaufstellung EUR
1	NL-Den Haag	Wagenstraat 9	37.600.000
2	Berlin	Neue Schönhauser Str. 10/Rosenthaler Str.	25.825.000
3	Rostock	Kröpeliner Straße 57	25.200.000
4	Köln	Schildergasse 55a	20.175.000
5	Augsburg	Bürgermeister-Fischer-Str. 5/Montzpl. 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	9.925.000
10	Köln	Schildergasse 14-16	9.900.000
SUMME TOP 10			189.850.000
GESAMTES IMMOBILIENVERMÖGEN			240.546.161

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	Monatliche Nettomiete EUR
1	Zara	149.402
2	Wöhrli	104.837
3	Hennes & Mauritz	66.860
4	Bestseller (Only, Jack&Jones, Vero Moda)	61.094
5	Asics	56.941
6	TK Maxx	52.439
8	Görtz Schuhe	50.000
7	Hallhuber - im Insolvenzverfahren	40.896
9	Tommy Hilfiger	35.778
10	P&C Düsseldorf (Anson's Herrenhaus)	32.752
SUMME TOP 10		650.999
GESAMTE MONATSMIETE		1.009.398

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 Gewerbemietler, ganz besonders aber für den Einzelhandel und die Gastronomie, aufgrund von vorübergehenden Zwangsschließungen und fehlenden Einnahmen sehr ernst und teilweise existenzbedrohend.

Lockdown 1

Zahlreiche Mieter haben im April bis Juni 2020 von der Gelegenheit Gebrauch gemacht, die Mietzahlungen auszusetzen. Mit den meisten Mietern konnten wir uns über eine Teilung der Lasten aus den behördlich angeordneten Ladenschließungen verständigen.

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. 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 weiterhin rückständigen Mietforderungen für den Zeitraum April bis Juni 2020 wird - trotz der bestehenden Zahlungspflicht - 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.

Lockdown 2

Aufgrund der zwischenzeitlich wieder signifikant erhöhten Zahl der COVID-19-Infizierten in Deutschland wurden von Bund und Ländern sukzessive verschärfte Maßnahmen zur Eindämmung der Verbreitung des Virus - zunächst für den November - und danach ab Mitte Dezember 2020 ("Teil-Lockdown") beschlossen. Das Land befindet sich erneut in einem "harten" Lockdown, der zunächst bis zum 14. Februar 2021 verlängert wurde. Neben zahlreichen Maßnahmen, die die gesamte Bevölkerung in den verschiedensten Lebensbereichen betreffen, ist auch der Einzelhandel (ausgenommen Einzelhandel für Waren des täglichen Bedarfs) durch erneut angeordnete Schließungen der Ladenflächen direkt betroffen. Dies gilt ebenso für die Gastronomie, Kinos, Fitnessstudios, etc.

Es muss mit einer Verschlechterung der Zahlungsfähigkeit vieler Mieter gerechnet werden. Nicht oder nur teilweise sowie unter Vorbehalt gezahlte Mieten können die Ertrags- und Liquiditätslage des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds negativ beeinflussen. Darüber hinaus können weitere Abwertungen von Fondsliegenschaften einen negativen Effekt auf die Vermögenslage haben. Auch wenn zwischenzeitlich Impfstoffe zugelassen wurden, so ist unverändert ungewiss, wie die COVID-19-Pandemie weiter verlaufen und wie groß der daraus resultierende Schaden letztlich sein wird. Prognosen über die Entwicklung des Sondervermögens sowie für die gesamte Wirtschaft sind insbesondere auch deshalb unverändert schwierig, weil ein Ende der Pandemie nicht absehbar ist.

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

Ertrags- und Aufwandsrechnung	01.04.2020- 31.01.2021	Jan 2021	Dez 2020	Nov 2020	Okt 2020	01.04.2020- 31.01.2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Erlöse aus Sollmieten	9.930	1.010	1.006	1.011	1.009	5.894
Mietausfall wegen Mietaufhebung *)	-806	-10	-109	-84	-142	-461
Sonstige Mietminderung	-1	0	0	0	0	-1
Mieterträge	9.123	1.000	897	927	867	5.432
Wertberichtigung und Abschreibung von Forderungen (-) / Auflösung (+) *)	-756	-407	51	227	328	-955
Mietausfall in %	15,7%	41,3%	5,8%	14,1%	18,4%	24,0%

Im Falle von rückständigen Mieten aus der Zeit des Mietkündigungsmoratoriums wurden in vielen Fällen rückwirkend Mietaufhebungen gegen Verlängerung des laufenden Mietverhältnisses gewährt. Werden wertberichtigte Forderungen aus dieser Zeit später beglichen, wird eine ggf. vorgenommene Wertberichtigung entsprechend ergebniswirksam aufgelöst.

Der Gesetzgeber hat auf den 2. "harten" Lockdown - beginnend im Dezember 2020 - sehr kurzfristig zum 31. Dezember 2020 mit der Erlassung eines neuen Gesetzes reagiert, wonach wegen der Pandemie eine Störung der Geschäftsgrundlage von Mietverträgen vermutet wird. Sind vermietete Grundstücke oder vermietete Räume, die keine Wohnräume sind, in Folge staatlicher Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie für den Betrieb des Mieters nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen verwendbar, so wird durch das neue Gesetz vermutet, dass sich ein Umstand im Sinne des § 313 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches schwerwiegend verändert hat, der zur Geschäftsgrundlage des Mietvertrages geworden ist.

Nicht zuletzt mit Blick auf die neue Gesetzeslage versuchen wir, sog. "Pandemieklauseln" mit den Mietern zu vereinbaren:

Kommt es aufgrund einer Epidemie oder Pandemie zu einer vom Mieter nicht zu vertretenden behördlich oder gesetzlich angeordneten Schließung des vom Mieter im Mietgegenstand betriebenen Einzelhandelsfachgeschäfts, so wird dem Mieter für den Zeitraum der Schließung ein Mietnachlass in Höhe von 50 % der vertraglichen Kaltmiete gewährt (Nebenkosten und Nebenkostenvorauszahlungen sind weiterhin in voller Höhe zu leisten). So teilen sich Mieter und Vermieter die wirtschaftlichen Lasten während der Schließungen.

Die Reduzierung der Miete tritt allerdings nicht ein, wenn und soweit der Mieter zweckgebundene Zuschüsse zur Miete aus öffentlichen Mitteln erhält. Ein Mieter ist verpflichtet, etwaige staatliche Zuschüsse zu beantragen und dies dem Vermieter nachzuweisen.

Rückstände im 2. Lockdown

Werte in EUR ohne MwSt	Nettokaltmiete		Heiz-/Betriebskosten- vorauszahlungen		SUMMEN	
	Jan 2021	Dez 2020	Jan 2021	Dez 2020	Jan 2021	Dez 2020
Forderung	1.012.475	1.011.678	134.518	267.494	1.146.992	1.279.173
Rückstand	530.527	175.320	56.025	16.378	586.551	191.698
Rückstand in %	52,4%	17,3%	41,6%	6,1%	51,1%	15,0%

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

Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Fonds

- Fortsetzung -

Insolvenzen einzelner Mieter und ihr Marktaustritt sind weiterhin nicht auszuschließen.

Mieter des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds im Insolvenzverfahren

WE	Adresse	Aktueller Verkehrswert EUR	Mieter	Ende Laufzeit regulär	Kaltmiete p.M. EUR
9007	Rostock Kröpeliner Straße 57	25.200.000	Hallhuber	31.01.2028	11.000
9017	Freiburg Kaiser-Joseph-Straße 187	9.925.000	Hallhuber	28.02.2024	29.896
9018	Köln Schildergasse 14-16	9.900.000	Bonita	28.02.2024	20.473
SUMME		45.025.000			61.369

Mit Insolvenzverfahren sind auch Schutzschirmverfahren gemeint. Das ist eine spezielle Ausgestaltung eines Insolvenzverfahrens mit dem Ziel der Sanierung des Unternehmens. Hierdurch steht den Mietern, ebenso wie in einem regulären Insolvenzverfahren, 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 wiederholt ihre Prognosen für die Entwicklung der Wirtschaft. 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.