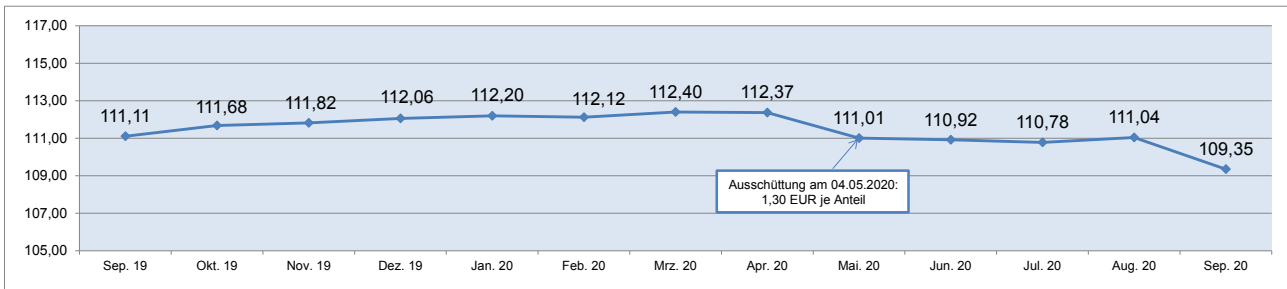
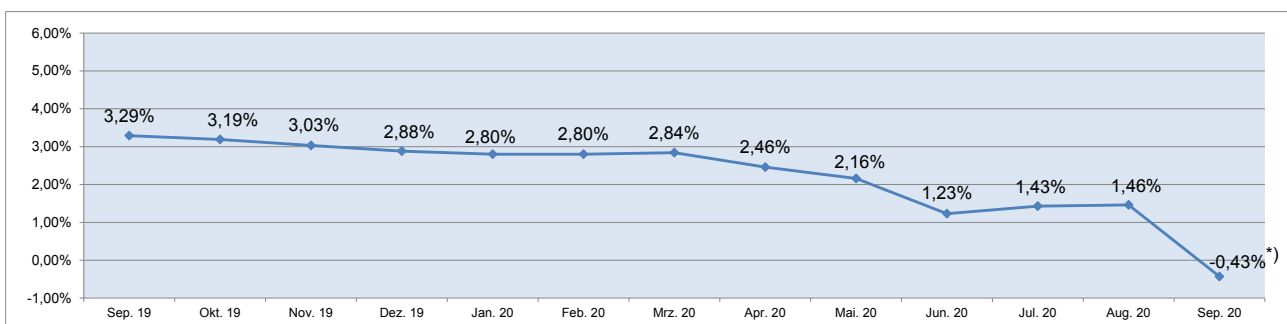




Entwicklung des Anteilpreises (EUR)



Entwicklung der BVI-Rendite (p.a.)



*) Bewertungseffekte aus der Nachbewertung der Immobilien sind Einmaleffekte: Im Zuge der Nachbewertungen zum 25.09.2019 erhöhte sich das Immobilien um +331 TEUR, was eine Anteilpreiserhöhung im Vergleich zum Vormonat um +0,16 EUR je Anteil bewirkte. Im Zuge der Nachbewertungen zum 25.09.2020 verringerte sich das Immobilien um insgesamt -3,84 Mio. EUR, was zu einer Reduzierung des Anteilpreises im Vergleich zum Vormonat um -1,85 EUR je Anteil führte. Somit entwickelte sich der Anteilpreis im Laufe des Monats September 2020 relativ schlechter als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Dies führte zu einem Rückgang der Rendite.

Die Verkehrswertveränderungen resultierten im Wesentlichen aus der turnusmäßigen Nachbewertung der folgenden Immobilien:

WE 9014, NL-Amsterdam, Kalverstraat 171: -2.925 TEUR (Reduzierung des arithmetischen Mittels der beiden von unabhängigen Bewertern festgestellten Verkehrswerte)

Reduzierung der marktüblichen Miete bei Erhöhung des Bodenwertes und Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes sowie Bildung eines Sonderwertes für Overrent

WE 9017, Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 187: -725 TEUR (Reduzierung des arithmetischen Mittels der beiden von unabhängigen Bewertern festgestellten Verkehrswerte)

Reduzierung der marktüblichen Miete bei Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes und Bildung eines Sonderwertes für Overrent

Fondsdaten zum Stichtag

	Ende abgelaufenes Geschäftsjahr 31.03.2020	Aktuell 30.09.2020
Fondsvermögen	232.337.341 EUR	226.503.957 EUR
Immobilienquote	101,2%	107,4%
BVI-Rendite p.a. (Zeitraum 31.03.2018-31.03.2019)	2,84%	(Zeitraum 30.09.2019-30.09.2020) -0,43%
Anteilpreis/Rücknahmepreis	112,40 EUR	109,35 EUR

Immobilien mit den höchsten Verkehrswerten (TOP 10)

Rang	Ort	Straße	Aktueller Verkehrswert EUR ¹⁾
(laut Vermögensaufstellung)			
1	NL-Den Haag	Wagenstraat 9	37.625.000
2	Berlin	Neue Schönhauser Str. 10/Rosenthaler Str. 46, 47	25.775.000
3	Rostock	Kropeliner Straße 57	25.625.000
4	Köln	Schildergasse 55a	22.150.000
5	Augsburg	Bürgermeister-Fischer-Straße 5/Moritzplatz 7	18.400.000
6	Leipzig	Hainstraße 5-7	15.300.000
7	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 194	14.925.000
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
SUMME			192.125.000
GESAMTES IMMOBILIENVERMÖGEN			243.219.332

Mieter mit der höchsten Miete (TOP 10)

Rang	Mieter	Monatli. 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
8	Görtz Schuhe	50.000
7	Hallhuber - <i>im Insolvenzverfahren</i>	40.896
9	Tommy Hilfiger	35.778
10	P&C Düsseldorf (Anson's Herrenhaus)	32.752
SUMME TOP 10		650.495
GESAMTE MONATSMIETE		1.008.577

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



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 Gewerbmietler, 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 10.09.2020) möchten wir Sie über die ersten Auswirkungen des Shutdowns bezogen auf die Erträge des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds informieren:

Zahlreiche Mieter haben im April bis 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). Trotzdem sind auch seit Juli 2020 Mietrückstände zu beobachten.

Rückstände in den Monaten April bis September 2020

Werte in EUR ohne MwSt	Nettokaltmiete			Heiz-/Betriebskosten- vorauszahlungen			SUMMEN		
	April	Mai	Juni	April	Mai	Juni	April	Mai	Juni
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
Rückstand	686.583	619.411	560.556	61.931	57.262	56.846	748.514	676.673	617.403
Rückstand in %	70,9%	64,0%	57,9%	49,7%	45,9%	45,6%	68,5%	61,9%	56,5%

Werte in EUR ohne MwSt	Nettokaltmiete			Heiz-/Betriebskosten- vorauszahlungen			SUMMEN		
	Juli	August	September	Juli	August	September	Juli	August	September
Forderung	985.776	994.470	972.922	125.758	126.751	126.674	1.111.534	1.121.222	1.099.596
Erhaltene Zahlung	855.284	917.196	919.209	116.960	123.692	121.990	972.243	1.040.887	1.041.198
Rückstand	130.492	77.274	53.714	8.799	3.060	4.684	139.291	80.334	58.398
Rückstand in %	13,2%	7,8%	5,5%	7,0%	2,4%	3,7%	12,5%	7,2%	5,3%

Die Werthaltigkeit der rückständigen Mietsforderungen für den Zeitraum April bis Juni 2020 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 vorgenannten Zeitraum Wertberichtigungen in nahezu voller Höhe auf die rückständigen Forderungen auf Kaltmiete vorgenommen.

Insolvenzen einzelner Mieter und ihr Marktaustritt sind 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 Kröpelinerallee 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
SUMME		45.525.000			61.369

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 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.