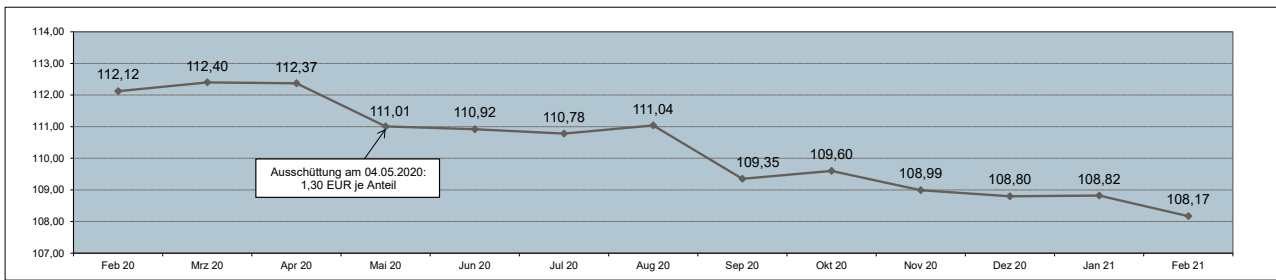
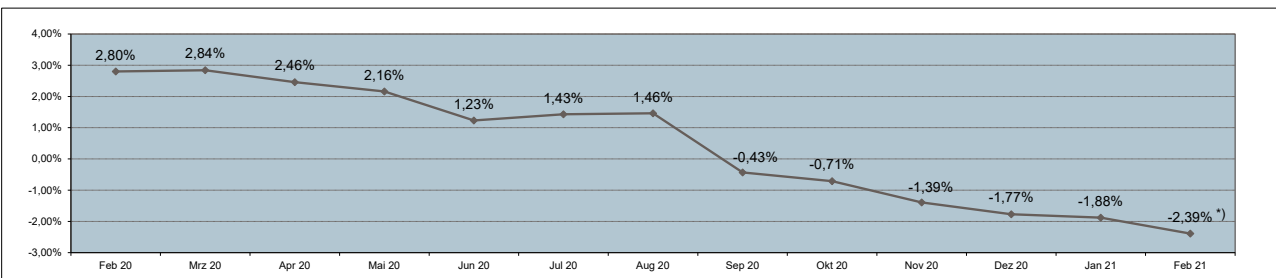


## Entwicklung des Anteilpreises (EUR)



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



\*) Bewertungseffekte aus der Nachbewertung der Immobilien sind Einmaleffekte: Im Zuge der Nachbewertungen zum 25.02.2021 verringerte sich das Immobilienvermögen um -275 TEUR, was eine Anteilpreisminderung im Vergleich zum Vormonat um -0,13 EUR je Anteil bewirkte. Die Nachbewertungen zum 25.02.2021 führten zu einem um insgesamt -1.350 TEUR reduzierten Immobilienvermögen (Reduzierung des Anteilpreises im Vergleich zum Vormonat: -0,65 EUR). Somit entwickelte sich der Anteilpreis im Laufe des Monats Februar 2021 relativ schlechter als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Dies führte zu einem Rückgang der Rendite. Die Verkehrswertveränderung resultierte im Wesentlichen aus der tumusmäßigen Nachbewertung der folgenden Immobilien:

**WE 9015, Köln, Schildergasse 55a: -900 TEUR (Reduzierung des arithmetischen Mittels der beiden von unabhängigen Bewertern festgestellten Verkehrswerte)**  
Reduzierung der marktüblichen Miete um -9,0% sowie Alterswertminderung, aber Anpassung des Instandhaltungsabschlags nach teilweiser Abarbeitung

**WE 9008, NL-Den Haag, Wagenstraat 9: -125 TEUR (Reduzierung des arithmetischen Mittels der beiden von unabhängigen Bewertern festgestellten Verkehrswerte)**  
Alterswertminderung

## Fondsdaten zum Stichtag

| Ende abgelaufenes Geschäftsjahr                   |                 | Aktuell   |                 |
|---|-----------------|---|-----------------|
| 31.03.2020  |                 | 28.02.2021  |                 |
| Fondsvermögen                                     | 232.337.341 EUR | Fondsvermögen                                     | 224.057.268 EUR |
| Immobilienquote                                   | 101,2%          | Immobilienquote                                   | 106,7%          |
| BVI-Rendite p.a. (Zeitraum 31.03.2019-31.03.2020) | 2,84%           | BVI-Rendite p.a. (Zeitraum 28.02.2020-28.02.2021) | -2,39%          |
| Anteilpreis/Rücknahmepreis                        | 112,40 EUR      | Anteilpreis/Rücknahmepreis                        | 108,17 EUR      |

## Immobilien mit den höchsten Verkehrswerten (TOP 10)

| Rang                               | Ort          | Straße                                    | Aktueller Verkehrswert <sup>1)</sup><br>lt. Vermögensaufstellung<br>EUR |
|------------------------------------|--------------|---|---|
| 1                                  | NL-Den Haag  | Wagenstraat 9                             | 37.475.000  |
| 2                                  | Berlin       | Neue Schönhauser Str. 10/Rosenthaler Str. | 25.825.000  |
| 3                                  | Rostock      | Kröpeliner Straße 57                      | 25.200.000  |
| 4                                  | Köln         | Schildergasse 55a                         | 19.275.000  |
| 5                                  | Augsburg     | Bürgermeister-Fischer-Str. 5/Montzpl. 7   | 18.400.000  |
| 6                                  | Leipzig      | Hainstraße 5-7                            | 15.325.000  |
| 7                                  | Freiburg     | Kaiser-Joseph-Straße 194                  | 14.950.000  |
| 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   |
| <b>SUMME TOP 10</b>                |              |   | <b>188.700.000</b>  |
| <b>GESAMTES IMMOBILIENVERMÖGEN</b> |              |   | <b>239.042.831</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                                   | Monatliche Nettomiete<br>EUR |
|----------------------------|--|------------------------------|
| 1                          | Zara                                     | 149.402                      |
| 2                          | Wöhrl                                    | 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                       |
| <b>SUMME TOP 10</b>        |  | <b>650.999</b>               |
| <b>GESAMTE MONATSMIETE</b> |  | <b>1.009.821</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.

#### 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 weiterhin zu hohen Zahl der COVID-19-Infizierten in Deutschland gelten unverändert verschärfte Maßnahmen zur Eindämmung der Verbreitung des Virus. Der "harte" Lockdown im Land wurde aktuell bis zum 28. März 2021 verlängert. Neben zahlreichen Maßnahmen, die die gesamte Bevölkerung in den verschiedensten Lebensbereichen betreffen, ist der Einzelhandel (ausgenommen Einzelhandel für Waren des täglichen Bedarfs) weiterhin durch die angeordneten Schließungen der Ladenflächen direkt betroffen. Dies gilt unverändert auch für die Gastronomie, Kinos, Fitnessstudios, etc.

Seitens der Ministerpräsidentenkonferenz in Aussicht gestellt wurden mögliche Lockerungen in Teilbereichen des Einzelhandels ab dem 8. März 2021 unter der Bedingung eines stabilen 7-Tage-Inzidenz-Richtwertes von 50 oder weniger. Ggf. wird daher nun die Möglichkeit eröffnet, individuell zu vereinbarende Terminshopping-Angebote unter Beachtung von Hygienekonzepten wahr zu nehmen. Das bedeutet, dass unbeschränkter Einzelhandel bis auf weiteres nicht möglich ist.

Dies führt dazu, dass trotz der eventuell möglichen Lockerungen weiterhin mit einer Verschlechterung der Zahlungsfähigkeit vieler Mieter gerechnet werden muss. Nicht oder nur teilweise sowie unter Vorbehalt gezahlte Mieten können die Ertrags- und Liquiditätsslage 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 und verimpft 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-<br>28.02.2021 | 01.04.2020-<br>30.09.2020 |
|--|---------------------------|---------------------------|
|  | TEUR                      | TEUR                      |
| Erlöse aus Sollmieten  | 10.939                    | 5.894                     |
| Mietausfall wegen Mietfreiheit *)  | -806                      | -461                      |
| Sonstige Mietminderung   | -1                        | -1                        |
| <b>Mieterträge</b>   | <b>10.132</b>             | <b>5.432</b>              |
| Wertberichtigung und Abschreibung von Forderungen (-) / Auflösung (+) *) | -1.133                    | -955                      |
| Mietausfall in %   | 17,7%                     | 24,0%                     |

Im Falle von rückständigen Mieten aus der Zeit des Mietkündigungsmoratoriums wurden in vielen Fällen rückwirkend Mietfreiheiten 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 (Aktualisierung der nachfolgenden Forderungen/Rückstände zum Stichtag 28.02.2021)

| Werte in EUR<br>ohne MwSt | Nettokaltmiete |                |                | Heiz-/Betriebskosten-<br>vorauszahlungen |               |               | SUMMEN         |                |                |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|--|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|                           | Feb 21         | Jan 2021       | Dez 2020       | Feb 2021                                 | Jan 2021      | Dez 2020      | Feb 2021       | Jan 2021       | Dez 2020       |
| Forderung                 | 1.014.270      | 1.009.533      | 1.010.313      | 132.111                                  | 134.224       | 267.189       | 1.146.382      | 1.143.757      | 1.277.502      |
| <b>Rückstand</b>          | <b>632.158</b> | <b>528.037</b> | <b>170.407</b> | <b>81.616</b>                            | <b>55.359</b> | <b>12.049</b> | <b>713.774</b> | <b>583.396</b> | <b>182.455</b> |
| Rückstand in %            | 62,3%          | 52,3%          | 16,9%          | 61,8%                                    | 41,2%         | 4,5%          | 62,3%          | 51,0%          | 14,3%          |

\*) 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             |
| <b>SUMME</b> |                                   | <b>45.025.000</b>          |           |                       | <b>61.369</b>      |

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 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.