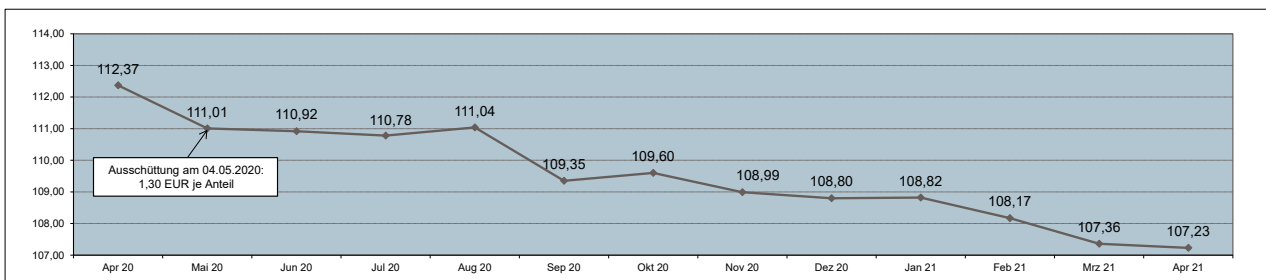
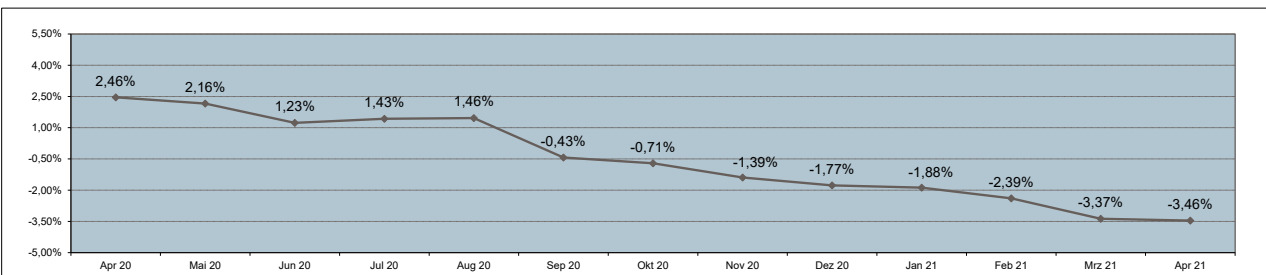


Entwicklung des Anteilpreises (EUR)



Entwicklung der BVI-Rendite (p.a.)



Fondsdaten zum Stichtag

	Ende abgelaufenes Geschäftsjahr 31.03.2021
Fondsvermögen	222.337.930 EUR
Immobilienquote	106,4%
BVI-Rendite p.a. (Zeitraum 31.03.2019-31.03.2020)	-3,37%
Anteilpreis/Rücknahmepreis	107,36 EUR

	Aktuell 30.04.2021
Fondsvermögen	221.057.906 EUR
Immobilienquote	106,9%
BVI-Rendite p.a. (Zeitraum 30.04.2020-30.04.2021)	-3,46%
Anteilpreis/Rücknahmepreis	107,23 EUR

Immobilien mit den höchsten Verkehrswerten (TOP 10)

Rang	Ort	Straße	Aktueller Verkehrswert lt. Vermögensaufstellung EUR
1	NL-Den Haag	Wagenstraat 9	37.475.000
2	Berlin	Neue Schönhauser Str. 10/Rosenthaler Str.	25.625.000
3	Rostock	Kröpeliner Straße 57	25.125.000
4	Köln	Schildergasse 55a	19.275.000
5	Augsburg	Bürgermeister-Fischer-Str. 5/Montzpl. 7	18.525.000
6	Leipzig	Hainstraße 5-7	15.325.000
7	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 194	14.950.000
8	NL-Amsterdam	Kalverstraat 171	10.500.000
9	Köln	Schildergasse 14-16	9.950.000
10	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 187	9.725.000
SUMME TOP 10			186.475.000
GESAMTES IMMOBILIENVERMÖGEN			236.198.820

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		1.009.747

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 Gewerbemieter, 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

Die staatlichen Maßnahmen zur Eindämmung des Corona-Virus treffen den stationären Einzelhandel weiter massiv. Der Einzelhandel trägt zwar zum Infektionsgeschehen nur weit unterdurchschnittlich bei. Es ist aber der politische Wille, die Mobilität der Menschen soweit als möglich einzuschränken, so dass Öffnungsverbote und Beschränkungen der Kundenanzahl weiterhin fester Bestandteil der Pandemiebekämpfung sind, ohne dass der Einzelhandel für dieses Sonderopfer zum Schutz der Gesundheit der Bevölkerung angemessen entschädigt würde.

Nach zwischenzeitlich staatlich beschlossenen leichten Lockerungen, die auch den Einzelhandel betrafen (Möglichkeit des "Click & Meet", teilweise nur mit negativem Schnelltest), wurden die Maßnahmen zur Eindämmung der Verbreitung des Virus ab dem 29. März 2021 erneut verschärft. Manche sprechen in diesem Zusammenhang vom 3. Lockdown. Erneut staatlich verordnet wurde die Schließung der Einzelhandelsläden (ausgenommen Einzelhandel für Waren des täglichen Bedarfs) bis zum 18. April 2021.

Der Bundestag hat daran anschließend eine bundeseinheitliche Notbremse im Infektionsschutzgesetz beschlossen, die am 23. April 2021 in Kraft getreten ist. Zentraler Inhalt dieser Neuregelung ist: Überschreiten ein Landkreis oder eine kreisfreie Stadt an drei aufeinander folgenden Tagen eine Inzidenz von 100, gelten dort ab dem übernächsten Tag zusätzliche, bundeseinheitliche Maßnahmen. Für den Einzelhandel (ausgenommen Lebensmittel- und tägliche Verbrauchsgüter) ist es danach nur bei einer Inzidenz von unter 150 möglich, mit Termin und mit einem aktuellen negativen Testergebnis einzukaufen. Unbeschränkter Einzelhandel ist jedoch bis auf weiteres nicht möglich.

Dies führt dazu, dass mit einer Verschlechterung der Zahlungsfähigkeit vieler Mieter gerechnet werden muss. 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 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	01.04.2021- 30.04.2021	01.04.2020- 31.03.2021
	TEUR	TEUR
Erlöse aus Sollmieten	1.009	11.948
Mietausfall wegen Mietfreiheit *)	-675	-806
Sonstige Mietminderung	0	-1
Mieterträge	334	11.141
Wertberichtigung und Abschreibung von Forderungen (-) / Auflösung (+) *)	278	-1.368
Mietausfall in %	39,3%	18,2%

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 Mietsnachlass 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.

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

Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Fonds

- Fortsetzung -

Rückstände im 2. Lockdown (Aktualisierung der nachfolgenden Forderungen/Rückstände zum Stichtag 03.05.2021)

Werte in EUR ohne MwSt	Nettokaltmiete		Heiz-/Betriebskosten- vorauszahlungen			SUMMEN			
	Apr 2021	Mrz 2021	Apr 2021	Mrz 2021	Apr 2021	Mrz 2021	Apr 2021	Mrz 2021	
Forderung	864.761	907.914	133.082	135.532	997.843	1.043.446			
Rückstand	277.471	391.726	68.575	68.569	346.046	460.295			
Rückstand in %	32,1%	43,1%	51,5%	50,6%	34,7%	44,1%			
	Feb 2021	Jan 2021	Dez 2020	Feb 2021	Jan 2021	Dez 2020	Feb 2021	Jan 2021	Dez 2020
Forderung	907.391	1.009.533	935.612	133.597	134.609	267.386	1.040.989	1.144.142	1.202.998
Rückstand	448.646	370.503	37.117	70.317	51.576	9.291	518.963	422.079	46.408
Rückstand in %	49,4%	36,7%	4,0%	52,6%	38,3%	3,5%	49,9%	36,9%	3,9%

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	25.125.000	Hallhuber	31.05.2021	11.000
9017	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 187	9.725.000	Hallhuber	28.02.2024	29.896
SUMME			34.850.000			40.896

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.