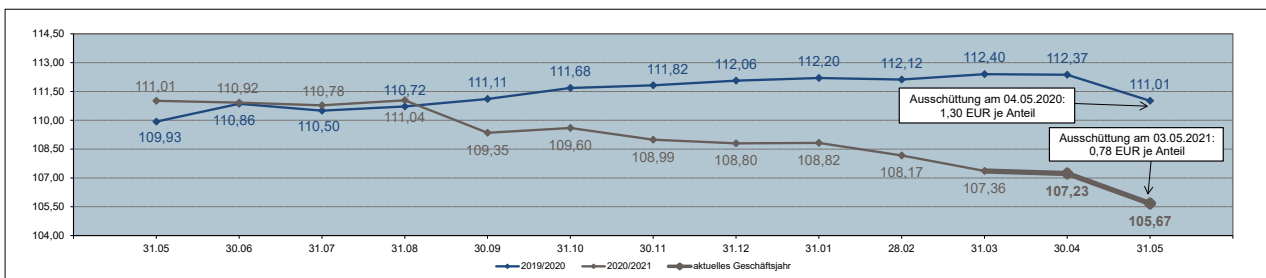
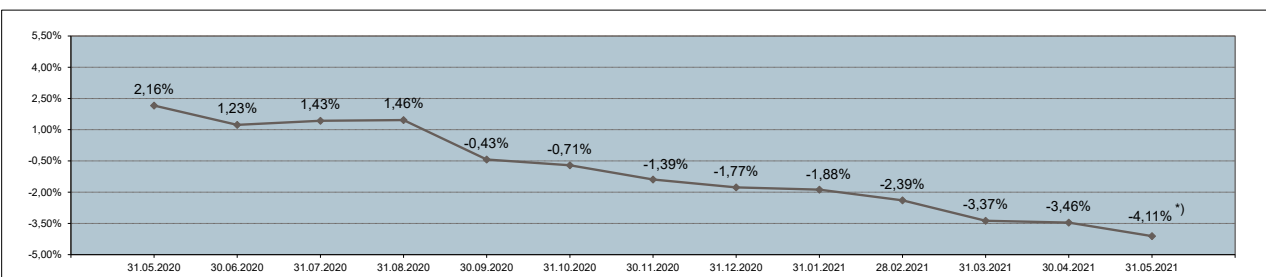


## Entwicklung des Anteilpreises (EUR)



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



\*) Für den Rückgang der Rendite im Vergleich zum Vormonat ist die unterschiedliche Entwicklung des Anteilpreises im Mai 2021 im Vergleich zur Entwicklung im Mai 2020 verantwortlich. Die wesentlichen Effekte auf den Anteilpreis im Einzelnen stellen sich wie folgt dar:

1. Effekt Ordentlicher Nettoertrag: Mai 2021: +0,16 EUR im Anteilpreis (Mai 2020: +0,02 EUR).

2. Effekt Immobilienbewertung: Bewertungseffekte aus der Nachbewertung der Immobilien sind Einmaleffekte. Die Nachbewertungen zum 25.05.2021 führten zu einem um insgesamt -1.775 TEUR reduzierten Immobilienvermögen (Mai 2021: -0,86 EUR im Anteilpreis; Mai 2020: Summe Abwertungen: -100 TEUR; -0,05 EUR im Anteilpreis). Die Verkehrswertveränderung resultierte im Wesentlichen aus der turnusmäßigen Nachbewertung der folgenden Immobilie:

WE 9015\_Köln, Schildergasse 55a: -1.400 TEUR (Reduzierung des arithmetischen Mittels der beiden von unabhängigen Bewertern festgestellten Verkehrswerte). Anpassung der marktüblichen Miete um -16,2%, aber Erhöhung des Sonderwertes für Overrent

Somit entwickelte sich der Anteilpreis im Laufe des Monats Mai 2021 relativ schlechter als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Dies führte zu einem Rückgang der Rendite.

## Fondsdaten zum Stichtag

Ende abgelaufenes Geschäftsjahr			Aktuell		
31.03.2021			31.05.2021		
Fondsvermögen		222.337.930 EUR	Fondsvermögen		217.837.624 EUR
Immobilienquote		106,4%	Immobilienquote		107,6%
BVI-Rendite p.a.	(Zeitraum 31.03.2019-31.03.2020)	-3,37%	BVI-Rendite p.a.	(Zeitraum 31.05.2020-31.05.2021)	-4,11%
Anteilpreis/Rücknahmepreis		107,36 EUR	Anteilpreis/Rücknahmepreis		105,67 EUR

## Immobilien

### mit den höchsten Verkehrswerten (TOP 10)

Rang	Ort	Straße	Aktueller Verkehrswert <sup>1)</sup> lt. Vermögensaufstellung EUR
1	NL-Den Haag	Wagenstraat 9	37.450.000
2	Berlin	Neue Schönhauser Str. 10/Rosenthaler Str.	25.625.000
3	Rostock	Kröpeliner Straße 57	25.125.000
4	Augsburg	Bürgermeister-Fischer-Str. 5/Moritzpl. 7	18.525.000
5	Köln	Schildergasse 55a	17.875.000
6	Leipzig	Hainstraße 5-7	15.400.000
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
<b>SUMME TOP 10</b>			<b>185.125.000</b>
<b>GESAMTES IMMOBILIENVERMÖGEN</b>			<b>234.454.745</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 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	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>1.011.030</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 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 Kundenzahl 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.

Seit dem 28. Mai 2021 wird nach der aktualisierten Coronaschutzverordnung auf einen negativen Corona-Testnachweis vor dem Betreten eines Geschäftes verzichtet, wenn der Laden in einem Landkreis oder einer kreisfreien Stadt mit einer stabilen Inzidenz von weniger als 50 Neuinfektionen pro 100.000 Einwohner binnen 7 Tagen liegt. Ist dies an mindestens 5 Werktagen in Folge der Fall, kann der Landkreis oder die kreisfreie Stadt per Allgemeinverfügung erklären, dass die Testpflicht im Handel entfällt. Bei einer Inzidenz über 50 müssen die Kundinnen und Kunden aber weiterhin einen negativen Corona-Test, vollständigen Impfschutz oder eine Genesung nachweisen, bevor sie ein Geschäft betreten. Liegt die 7-Tage-Inzidenz pro 100.000 Einwohner in einem Landkreis oder einer kreisfreien Stadt längerfristig unter 35, entfallen die flächenbezogenen Kundenobergrenzen in den Geschäften. Unbeschränkter Einzelhandel wird somit bis auf weiteres wieder möglich.

Der Lockdown 2 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 Liquiditätssituation 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, auch wenn die Impfquote im Land langsam steigt.

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

#### Ertrags- und Aufwandsrechnung

	01.04.2021- 31.05.2021	01.04.2020- 31.03.2021
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Erlöse aus Sollmieten	2.019	11.948
Mietausfall wegen Mietfreiheit *)	-878	-806
Sonstige Mietminderung	0	-1
<b>Mieterträge</b>	<b>1.141</b>	<b>11.141</b>
Wertberichtigung und Abschreibung von Forderungen (-) / Auflösung (+) *)	294	-1.368
Mietausfall in %	28,9%	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 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.

\*) 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 03.06.2021)

Werte in EUR  
ohne MwSt

	Nettokaltemiete			Heiz-/Betriebskosten- vorauszahlungen			SUMMEN		
	Mai 2021	Apr 2021	Mrz 2021	Mai 2021	Apr 2021	Mrz 2021	Mai 2021	Apr 2021	Mrz 2021
Forderung	939.082	814.901	893.575	132.957	133.159	135.559	1.072.039	948.059	1.029.135
<b>Rückstand</b>	<b>248.737</b>	<b>296.247</b>	<b>391.661</b>	<b>60.953</b>	<b>68.431</b>	<b>68.425</b>	<b>309.690</b>	<b>364.678</b>	<b>460.086</b>
Rückstand in %	26,5%	36,4%	43,8%	45,8%	51,4%	50,5%	28,9%	38,5%	44,7%
	Feb 2021	Jan 2021	Dez 2020	Feb 2021	Jan 2021	Dez 2020	Feb 2021	Jan 2021	Dez 2020
Forderung	880.723	982.865	927.897	133.647	134.609	267.386	1.014.370	1.117.474	1.195.283
<b>Rückstand</b>	<b>373.535</b>	<b>321.344</b>	<b>37.084</b>	<b>70.057</b>	<b>51.576</b>	<b>9.291</b>	<b>443.592</b>	<b>372.920</b>	<b>46.375</b>
Rückstand in %	42,4%	32,7%	4,0%	52,4%	38,3%	3,5%	43,7%	33,4%	3,9%

Insolvenzen einzelner Mieter und ihr Marktaustritt sind weiterhin nicht auszuschließen.

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 wieder 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.