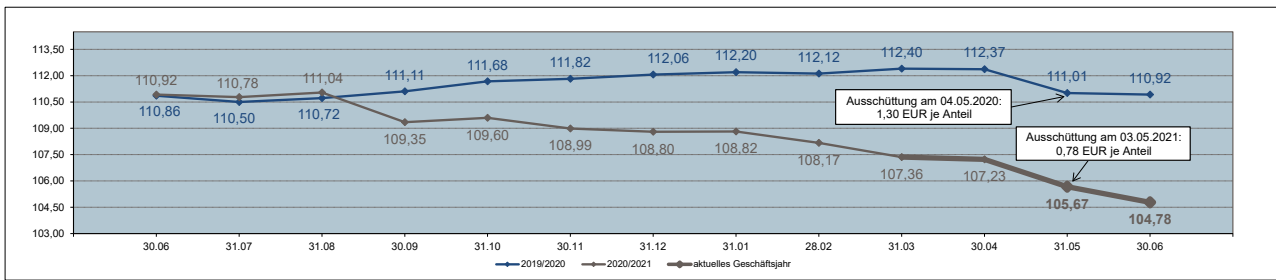
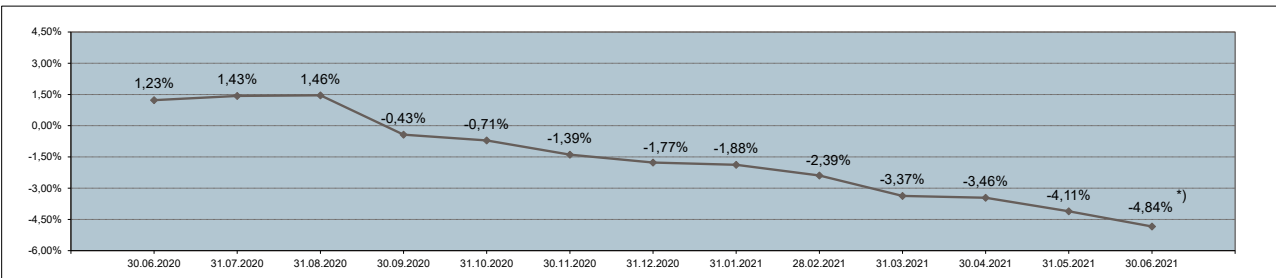


Entwicklung des Anteilpreises (EUR)



Entwicklung der BVI-Rendite (p.a.)



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

Positive Effekte

1. Ordentlicher Nettoertrag: Juni 2021: +0,33 EUR im Anteilpreis (Juni 2020: +0,09 EUR).

2. Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie in Freiburg, Kaiser-Joseph-Straße 187 (WE 9017), die bereits im April 2018 in den Bestand übernommen wurde, wurde im Mai 2021 ein Nachtrag zum Kaufvertrag geschlossen. Im Nachtrag wurde die Umwandlung eines Einbehalts im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis Hallhuber in eine Kaufpreisminderung (-650 TEUR) vereinbart. Die Reduzierung der Anschaffungskosten führte zu einer Erhöhung des Anteilpreises im Juni 2021 um +0,32 EUR.

Ein negativer Effekt überkompensierte die positiven Effekte wie folgt:

3. Immobilienbewertung: Bewertungseffekte aus der Nachbewertung der Immobilien sind Einmaleffekte. Die Nachbewertungen zum 25.06.2021 führten zu einer Reduzierung des Immobilienvermögens um insgesamt -3.000 TEUR (Juni 2021: -1,46 EUR im Anteilpreis; Juni 2020: Summe Abwertungen: -225 TEUR; -0,11 EUR im Anteilpreis). Die Veränderung resultierte im Wesentlichen aus der turnusmäßigen Nachbewertung der folgenden Immobilie:

WE 9007, Rostock, Kröpeliner Straße 57: -2.700 TEUR (Reduzierung des arithmetischen Mittels der beiden von unabhängigen Bewertern festgestellten Verkehrswerte)

Anpassung der marktüblichen Miete um -8,2%, Erhöhung des Abschlags für Instandhaltung, Erhöhung der nicht umlagefähigen Betriebskosten, aber Senkung des Liegenschaftszinssatzes sowie Bildung eines Sonderwertes für Overrent

Somit entwickelte sich der Anteilpreis im Laufe des Monats Juni 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		30.06.2021	
Fondsvermögen	222.337.930 EUR	Fondsvermögen	215.734.461 EUR
Immobilienquote	106,4%	Immobilienquote	107,3%
BVI-Rendite p.a. (Zeitraum 31.03.2019-31.03.2020)	-3,37%	BVI-Rendite p.a. (Zeitraum 30.06.2020-30.06.2021)	-4,84%
Anteilpreis/Rücknahmepreis	107,36 EUR	Anteilpreis/Rücknahmepreis	104,78 EUR

Immobilien mit den höchsten Verkehrswerten (TOP 10)

Rang	Ort	Straße	Aktueller Verkehrswert ¹⁾ lt. Vermögensaufstellung EUR
1	NL-Den Haag	Wagenstraat 9	37.450.000
2	Berlin	Neue Schönhauser Str. 10/Rosenthaler Str.	25.500.000
3	Rostock	Kröpeliner Straße 57	22.425.000
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	10.325.000
9	Köln	Schildergasse 14-16	9.950.000
10	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 187	9.725.000
SUMME TOP 10			182.125.000
GESAMTES IMMOBILIENVERMÖGEN			231.452.155

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
SUMME TOP 10		650.999
GESAMTE MONATSMIETE		1.011.022

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 Gewerbieter, 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 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 haben den stationären Einzelhandel bis Mitte Juni 2021 massiv getroffen. 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 fester Bestandteil der Pandemiebekämpfung waren, ohne dass der Einzelhandel für dieses Sonderopfer zum Schutz der Gesundheit der Bevölkerung angemessen entschädigt wurde.

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 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

Da noch nicht alle Vereinbarungen über die Teilung der Lasten der COVID-19-Pandemie mit den Mietern durch entsprechende Mietvertragsnachträge festgeschrieben sind und auch noch Bewertungen unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Phase des Lockdown 2 anstehen, werden wir den Schaden, den Corona in der Bilanz des Fonds angerichtet hat, vollständig wohl erst im Herbst kennen.

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

Ertrags- und Aufwandsrechnung

	01.04.2021- 30.06.2021	01.04.2020- 31.03.2021
	TEUR	TEUR
Erlöse aus Sollmieten	3.029	11.948
Mietausfall wegen Mietfreiheit *)	-1.158	-806
Sonstige Mietminderung	0	-1
Mieterträge	1.871	11.141
Wertberichtigung und Abschreibung von Forderungen (-) / Auflösung (+) *)	623	-1.368
Mietausfall in %	17,7%	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 01.07.2021)

Werte in EUR ohne MwSt	Nettokalmmiete			Heiz-/Betriebskosten- vorauszahlungen			SUMMEN		
	Jun 21			Jun 21			Jun 21		
Forderung	983.383			136.050			1.119.433		
Rückstand	369.034			52.796			421.831		
Rückstand in %	37,5%			38,8%			37,7%		
	Mai 2021	Apr 2021	Mrz 2021	Mai 2021	Apr 2021	Mrz 2021	Mai 2021	Apr 2021	Mrz 2021
Forderung	829.525	803.438	883.538	133.141	133.344	135.739	962.667	936.782	1.019.278
Rückstand	308.998	282.251	379.220	59.245	66.986	52.796	368.243	349.237	432.016
Rückstand in %	37,2%	35,1%	42,9%	44,5%	50,2%	38,9%	38,3%	37,3%	42,4%
	Feb 2021	Jan 2021	Dez 2020	Feb 2021	Jan 2021	Dez 2020	Feb 2021	Jan 2021	Dez 2020
Forderung	864.347	966.489	919.445	133.647	134.609	267.386	997.994	1.101.098	1.186.831
Rückstand	373.535	321.344	37.084	70.057	51.576	9.291	443.592	372.920	46.375
Rückstand in %	43,2%	33,2%	4,0%	52,4%	38,3%	3,5%	44,4%	33,9%	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 riskobehaftet 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.