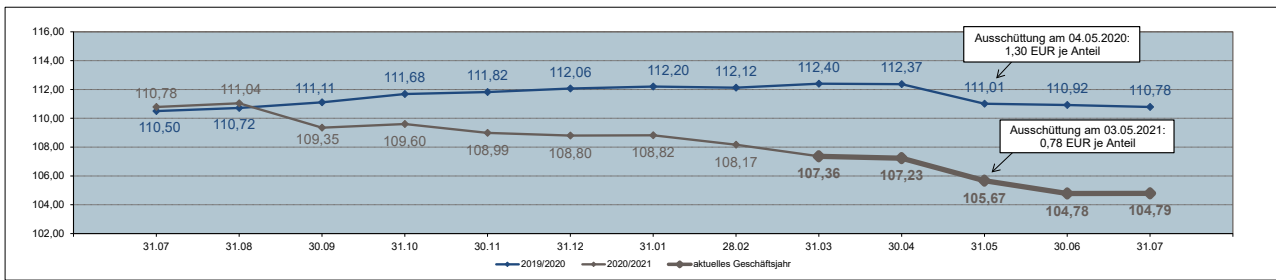
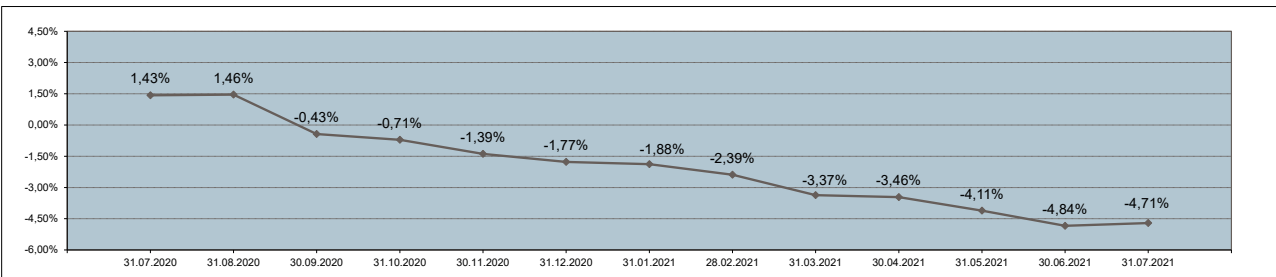


## Entwicklung des Anteilpreises (EUR)



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



## Fondsdaten zum Stichtag

Ende abgelaufenes Geschäftsjahr			Aktuell		
31.03.2021			31.07.2021		
Fondsvermögen		222.337.930 EUR	Fondsvermögen		215.745.405 EUR
Immobilienquote		106,4%	Immobilienquote		107,1%
BVI-Rendite p.a.	(Zeitraum 31.03.2019-31.03.2020)	-3,37%	BVI-Rendite p.a.	(Zeitraum 31.07.2020-31.07.2021)	-4,71%
Anteilpreis/Rücknahmepreis		107,36 EUR	Anteilpreis/Rücknahmepreis		104,79 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.	25.500.000
3	Rostock	Kröpeliner Straße 57	22.425.000
4	Augsburg <sup>2)</sup>	Bürgermeister-Fischer-Str. 5/Moritzpl. 7	18.220.000
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	10.000.000
10	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 187	9.725.000
<b>SUMME TOP 10</b>			<b>181.870.000</b>
<b>GESAMTES IMMOBILIENVERMÖGEN</b>			<b>231.090.300</b>

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

2) Der Vertrag zum Verkauf der Immobilie wurde am 28.07.2021 protokolliert. Übergang von Nutzen und Lasten erfolgen nach Zahlungseingang, frühestens zum 01.01.2022.

## 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	41.896
9	Tommy Hilfiger	35.778
10	P&C Düsseldorf (Anson's Herrenhaus)	32.752
<b>SUMME TOP 10</b>		<b>651.999</b>
<b>GESAMTE MONATSMIETE</b>		<b>1.011.346</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 weiterhin weltweit zu massiven Einschränkungen des öffentlichen Lebens und stellen die Gesellschaft sowie die Wirtschafts- und Finanzsysteme vor noch nie dagewesene Herausforderungen.

Auch wenn zwischenzeitlich Impfstoffe zugelassen und verimpft werden und die Quote der zweifach geimpften Personen in Deutschland bei mehr als 50% liegt, 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 und damit auch von den politisch Verantwortlichen zu treffende Maßnahmen nicht absehbar sind.

In den Monatsberichten hat Sie die Aachener Grundvermögen über ihren Umgang mit den ausstehenden Mietforderungen als Auswirkung der zwischenzeitlichen Schließungen der Einzelhandelsläden informiert gehalten. Zuletzt war im Lockdown 2 die Teilung der Lasten der COVID-19-Pandemie mit den betroffenen Mietern vereinbart worden. Da noch nicht alle Vereinbarungen über die Teilung der Lasten 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 insbesondere der Lockdown 2 in der Vermögensaufstellung und der Ertrags- und Aufwandsrechnung 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 31.07.2021	01.04.2021 30.06.2021	Juli 2021
	TEUR	TEUR	TEUR
Erlöse aus Sollmieten	4.039	3.029	1.010
Mietausfall wegen Mietfreiheit <sup>1)</sup>	-1.158	-1.158	0
Sonstige Mietminderung	-5	0	-5
Mieterträge	2.876	1.871	1.005
Wertberichtigung und Abschreibung von Forderungen (-) / Auflösung (+) <sup>1)</sup>	704	623	81
Mietausfall in %	11,4%	17,7%	

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

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.

Nicht zuletzt mit Blick auf die Gesetzeslage versuchen wir, sog. "Pandemieklauseln" mit den Mietern zu vereinbaren. Diese beinhalten einen Mietnachlass in Höhe von 50% der veraglichten Kaltmiete für den Zeitraum der Schließungen. So teilen sich Mieter und Vermieter die wirtschaftlichen Lasten.

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.

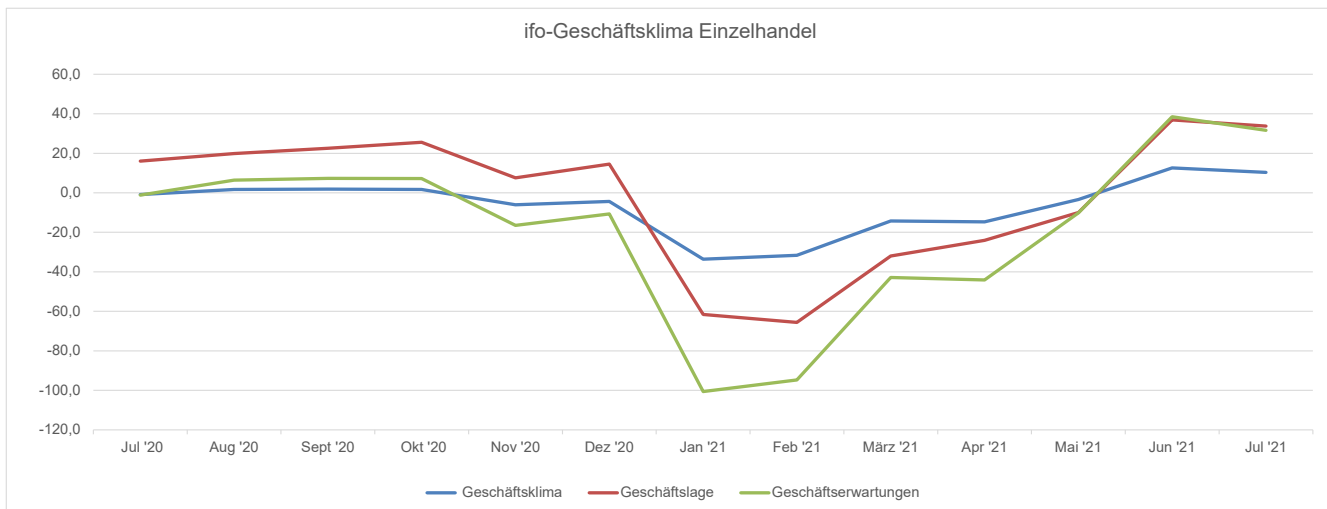
### Ausstehende Forderungen

	31.07.2021	30.06.2021	Veränderung Juli 2021
Laut Vermögensaufstellung zum 31.07.2021	EUR	EUR	EUR
1.1 Forderungen an Mieter			
Mietforderungen	660.379,19	787.429,85	-127.050,66
Wertberichtigung zu Mietforderungen	-547.597,60	-628.598,08	81.000,48
Anzahlungsanforderung Betriebs-/Heizkostenvorauszahlungen	491.760,60	493.606,09	

### Aktueller Blick auf den Einzelhandel und die Konsumenten in der COVID-19-Pandemie

Die Impferfolge der letzten Wochen tragen aktuell maßgeblich zu einer Zurückdrängung des Corona-Virus' insbesondere mit Blick auf die schweren Krankheitsverläufe bei. Die Menschen genießen aktuell ihre wiedergewonnene Freiheit, die Innenstädte füllen sich. Im Juli 2021 steht der Saldo des ifo-Geschäftsklima-Index für den Einzelhandel auf 10,3 Punkten. Die befragten Unternehmen bewerteten die Geschäftslage zu diesem Zeitpunkt entsprechend positiv.

### Salden des ifo-Geschäftsklimas<sup>1)</sup> (saisonbereinigt) von Juli 2020 bis Juli 2021

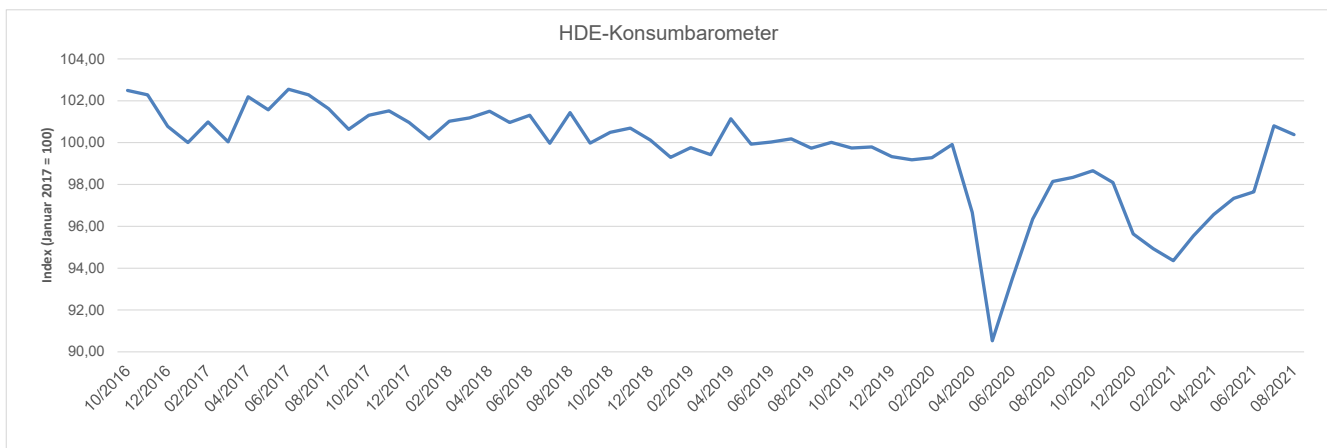


Quelle: ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V.

1) Das ifo-Geschäftsklima basiert auf ca. 9.000 monatlichen Meldungen von Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes, des Dienstleistungssektors, des Handels und des Bauhauptgewerbes. Die Unternehmen werden gebeten, ihre gegenwärtige Geschäftslage zu beurteilen und ihre Erwartungen für die nächsten sechs Monate mitzuteilen. Sie können ihre Lage mit "gut", "befriedigend" oder "schlecht" und ihre Geschäftserwartungen für die nächsten sechs Monaten als "günstiger", "gleichbleibend" oder "ungünstiger" kennzeichnen. Der Saldowert der gegenwärtigen Geschäftslage ist die Differenz der Prozentanteile der Antworten "gut" und "schlecht", der Saldowert der Erwartungen ist die Differenz der Prozentanteile der Antworten "günstiger" und "ungünstiger". Das Geschäftsklima ist ein transformierter Mittelwert aus den Salden der Geschäftslage und der Erwartungen. Zur Berechnung der Indexwerte werden die transformierten Salden jeweils auf den Durchschnitt des Jahres 2015 normiert.

### HDE-Konsumbarometer

Wie bereits in den vergangenen vier Monaten verbessert sich auch die Verbraucherstimmung auch im Juli weiter. Wie das aktuelle HDE-Konsumbarometer zeigt, steigt der Index auf den höchsten Stand seit mehr als zwei Jahren. Der fünfte monatliche Anstieg in Folge ist auf das rückläufige Infektionsgeschehen und bundesweite Öffnungsschritte zurückzuführen. Die sinkenden Inzidenzwerte und Lockerungen der Corona-Maßnahmen zum Sommer begünstigen den zunehmenden Optimismus unter den Verbrauchern.

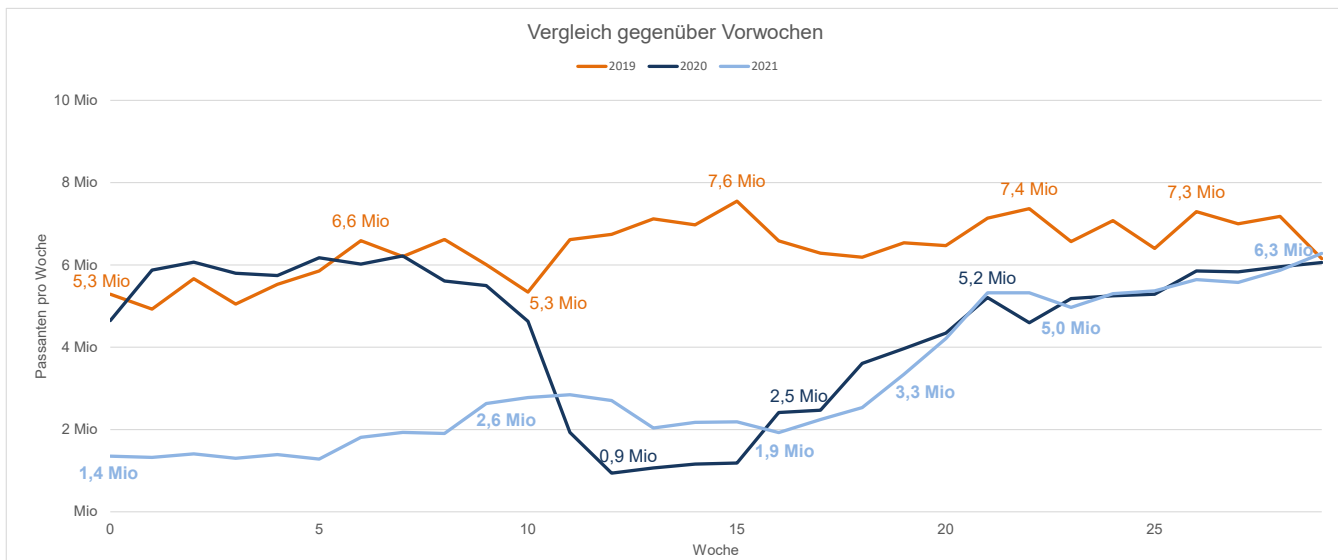


Quelle: HDE Handelsverband Deutschland

### Aktueller Blick auf den Einzelhandel und die Konsumenten in der COVID-19-Pandemie - Fortsetzung -

#### Passantenfrequenz in den Innenstädten

Dass sich die Innenstädte langsam erholen, spiegelt sich auch in den Passantenfrequenzen (hier 30 Standorte-Vergleich) wider. Das Niveau des Vor-Corona-Jahres ist inzwischen knapp erreicht. In den Metropolen fehlen allerdings noch die nationalen wie die internationalen Touristen und in fast allen Städten die Geschäftsreisende.



Es wird eine geraume Zeit dauern, bis die Wirtschaftsleistung wieder das Niveau von vor der Pandemie wird 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.

### Verkauf in Augsburg, Moritzplatz 7/Bürgermeister-Fischer-Straße 5

---

Am 28. Juli 2021 wurde der Verkauf des Erbbaurechts in Augsburg, Moritzplatz 7/Bürgermeister-Fischer-Straße 5, notariell beurkundet.

Das Geschäftshaus mit knapp 8.174 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche wurde im Jahr 1958 erbaut und seitdem mehrfach umgebaut – zuletzt im Jahr 2018. Im Eigentum des Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds befindet sich die Immobilie seit Jahresbeginn 2012. Ankermieter ist das Modekaufhaus Wöhl. Eine kleinere Ladeneinheit mit knapp 155 m<sup>2</sup> Größe ist an die Parfümerie Douglas vermietet.

Zwar hat die Lage Moritzplatz/Bürgermeister-Fischer-Straße im Vergleich zu der Annastraße in den vergangenen Jahren gewonnen. Doch die Konkurrenzsituation durch ein Shoppingcenter unweit der Augsburger Innenstadt wird immer unbequemer und hat den Standort und die Lagequalität in den vergangenen Jahren verändert. Da sich der Mieter Wöhl trotz stabilem Geschäftsverlauf zudem bereits einmal in Insolvenz befand, wird mit dem Verkauf die Gelegenheit wahrgenommen, das fünfgeschossige Geschäftshaus in einer schwieriger gewordenen Stadt zu einem guten Preis, der über dem im letzten Gutachten festgestellten aktuellen Verkehrswert liegt, zu veräußern.

Der Verkehrswert der Immobilie belief sich zuletzt auf 18,22 Mio. EUR (Juli 2021). Der Kaufpreis von 20,0 Mio. EUR entspricht dem 17,1-fachen der Jahresnettokaltmiete (abzüglich Erbbauzins) und liegt mithin +1,78 Mio. EUR über dem Verkehrswert bzw. beachtliche 54% über dem seinerzeitigen Kaufpreis.

Mit dem Käufer wurde vereinbart, dass die aktuell von uns beauftragten Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen bis voraussichtlich Ende des Jahres auf unsere Kosten fertiggestellt werden. Der Besitzübergang auf den Käufer ist nach Abschluss der Arbeiten vereinbart.

Nach dem Verkauf ist der Aachener Spar- und Stiftungs-Fonds am Standort Augsburg nicht mehr vertreten.

