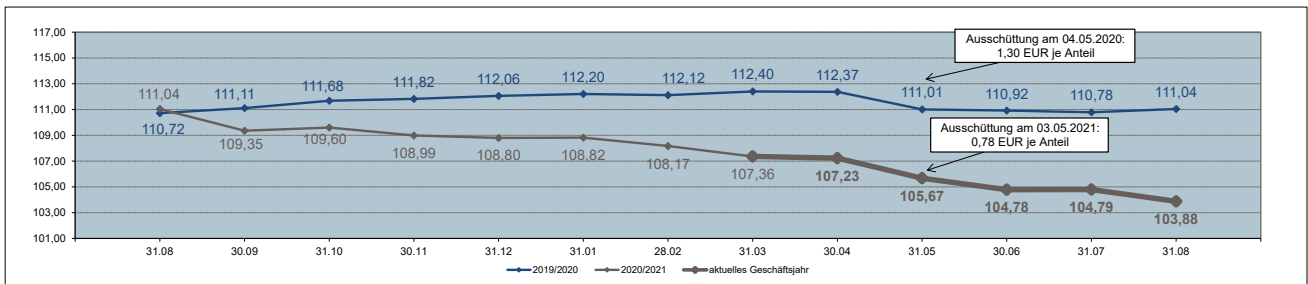
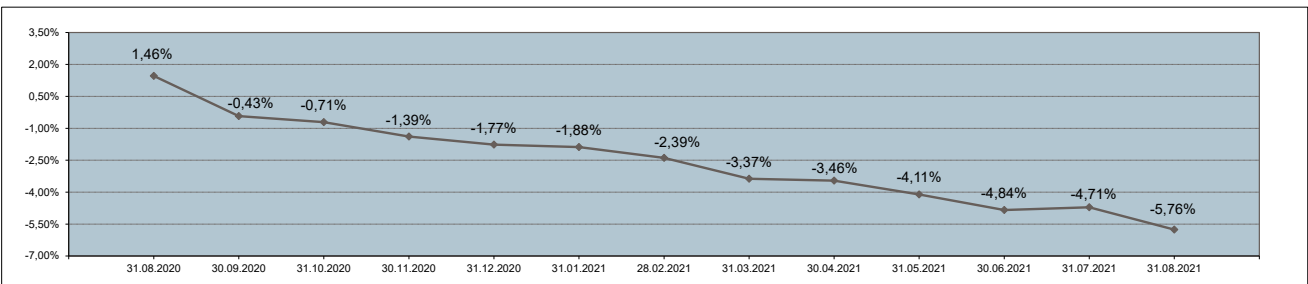


Entwicklung des Anteilpreises (EUR)



Entwicklung der BVI-Rendite (p.a.)



Erläuterung der Veränderung der BVI-Rendite

Für den Rückgang der Rendite im Vergleich zum Vormonat ist die unterschiedliche Entwicklung des Anteilpreises im August 2021 im Vergleich zur Entwicklung im August 2020 verantwortlich. Der wesentliche Effekt auf den Anteilpreis resultiert aus der Immobilienbewertung:

Bewertungseffekte aus der Nachbewertung der Immobilien sind Einmaleffekte. Die Nachbewertungen zum 25.08.2021 führten zu einer Reduzierung des Immobilienvermögens um insgesamt -2.275 TEUR (August 2021: -1,11 EUR im Anteilpreis; August 2020: Summe Aufwertungen: +75 TEUR; +0,04 EUR im Anteilpreis). Die Veränderung resultierte im Wesentlichen aus der turnusmäßigen Nachbewertung der folgenden Immobilie:

WE 9015, Köln, Schildergasse 55a: -2.275 TEUR (Reduzierung des arithmetischen Mittels der beiden von unabhängigen Bewertern festgestellten Verkehrswerte)

Anpassung der marktüblichen Miete um -17,6%, Anpassung des Bodenwertes, aber Senkung des Liegenschaftszinssatzes sowie Anpassung des Sonderwertes für Overrent

Somit entwickelte sich der Anteilpreis im Laufe des Monats August 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		31.08.2021	
Fondsvermögen	222.337.930 EUR	Fondsvermögen	213.854.335 EUR
Immobilienquote	106,4%	Immobilienquote	107,0%
BVI-Rendite p.a. (Zeitraum 31.03.2019-31.03.2020)	-3,37%	BVI-Rendite p.a. (Zeitraum 31.08.2020-31.08.2021)	-5,76%
Anteilpreis/Rücknahmepreis	107,36 EUR	Anteilpreis/Rücknahmepreis	103,88 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 ²⁾	Bürgermeister-Fischer-Str. 5/Moritzpl. 7	18.220.000
5	Köln	Schildergasse 55a	15.600.000
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
SUMME TOP 10			179.595.000
GESAMTES IMMOBILIENVERMÖGEN			228.809.956

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
7	Görtz Schuhe	50.000
8	Hallhuber	41.896
9	Tommy Hilfiger	35.778
10	P&C Düsseldorf (Anson's Herrenhaus)	32.752
SUMME TOP 10		651.999
GESAMTE MONATSMIETE		1.013.004

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 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 2021 kennen.

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 2021 kennen.

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

Ertrags- und Aufwandsrechnung

	01.04.2021 31.08.2021	01.04.2021 31.07.2021	August 2021
	TEUR	TEUR	TEUR
Erlöse aus Sollmieten	5.051	4.039	1.012
Mietausfall wegen Mietfreiheit ¹⁾	-1.284	-1.158	-126
Sonstige Mietminderung	-5	-5	0
Mieterträge	3.762	2.876	886
Wertberichtigung und Abschreibung von Forderungen (-) / Auflösung (+) ¹⁾	820	704	116
Mietausfall in %	9,3%	11,4%	

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

Im Falle von rückständigen Mieten aus der Zeit des Mietkündigungs moratoriums 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 vertraglichen 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

Laut Vermögensaufstellung	31.08.2021	31.07.2021	Veränderung August 2021
	EUR	EUR	EUR
1.1 Forderungen an Mieter			
Mietforderungen	538.189,56	660.379,19	-122.189,63
Wertberichtigung zu Mietforderungen	-431.450,01	-547.597,60	116.147,59
Anzahlungsanforderung Betriebs-/Heizkostenvorauszahlungen	438.978,97	491.760,60	

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.