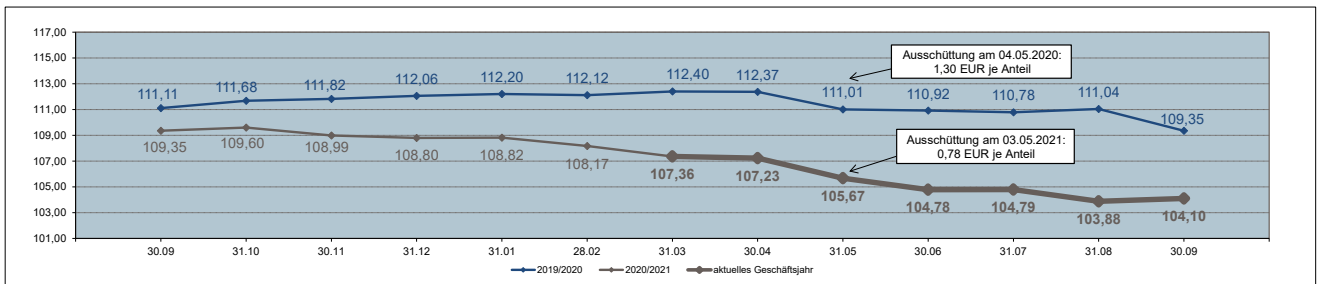
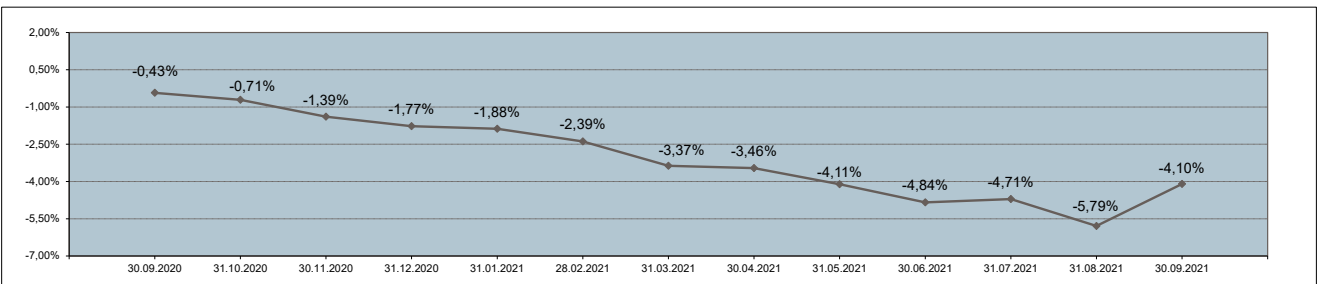


Entwicklung des Anteilpreises (EUR)



Entwicklung der BVI-Rendite (p.a.)



Erläuterung der Veränderung der BVI-Rendite

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

Bewertungseffekte aus der Nachbewertung der Immobilien sind Einmaleffekte. Die Nachbewertungen zum 25.09.2021 führten zu einer Reduzierung des Immobilienvermögens um insgesamt -100 TEUR (September 2021: -0,05 EUR im Anteilpreis; September 2020: Summe Abwertungen: -3.839 TEUR; -1,85 EUR im Anteilpreis). Die aktuelle Veränderung resultierte im Wesentlichen aus den turnusmäßigen Nachbewertungen der folgenden Immobilien:

WE 9001, Berlin, Neue Schönhauser Straße 10/Rosenthaler Straße: +275 TEUR (Erhöhung des arithmetischen Mittels der beiden von unabhängigen Bewertern festgestellten Verkehrswerte)
Erhöhung der marktüblichen Miete nach Neuvermietungen um +1,3%

WE 9014, NL-Amsterdam, Kalverstraat 171: -300 TEUR (Reduzierung des arithmetischen Mittels der beiden von unabhängigen Bewertern festgestellten Verkehrswerte)
Anpassung des Sonderwertes für Overrent, Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes, Bildung eines Sonderwertes für Leerstand

Somit entwickelte sich der Anteilpreis im Laufe des Monats September 2021 relativ besser als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Dies führte zu einem Anstieg der Rendite.

Fondsdaten zum Stichtag

Ende abgelaufenes Geschäftsjahr		Aktuell	
31.03.2021		30.09.2021	
Fondsvermögen	222.337.930 EUR	Fondsvermögen	214.299.048 EUR
Immobilienquote	106,4%	Immobilienquote	106,7%
BVI-Rendite p.a. (Zeitraum 31.03.2019-31.03.2020)	-3,37%	BVI-Rendite p.a. (Zeitraum 30.09.2020-30.09.2021)	-4,10%
Anteilpreis/Rücknahmepreis	107,36 EUR	Anteilpreis/Rücknahmepreis	104,10 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.	25.775.000
3	Rostock	Kröpeliner Straße 57	22.400.000
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	10.025.000
9	Köln	Schildergasse 14-16	10.000.000
10	Freiburg	Kaiser-Joseph-Straße 187	9.750.000
SUMME TOP 10			179.570.000
GESAMTES IMMOBILIENVERMÖGEN			228.693.453

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	152.580
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
SUMME TOP 10		655.178
GESAMTE MONATSMIETE		1.016.081

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 Einschränkungen des öffentlichen Lebens unterschiedlichen Ausmaßes und stellen die Gesellschaft sowie die Wirtschafts- und Finanzsysteme vor noch nie dagewesene Herausforderungen.

Auch wenn Impfstoffe mittlerweile längst zugelassen und verimpft werden und die Quote der zweifach geimpften Personen in Deutschland bei nunmehr 64,4% (Stand: 30.09.2021) 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. Die Festschreibung der entsprechenden Mietvertragsnachträge mit einzelnen Mietern über die Teilung der Lasten zwischen Mieter und Vermieter verzögert sich jedoch aktuell. Hat ein Mieter zwischenzeitlich Staatshilfen in Anspruch genommen, so sind die offenen Mietforderungen zunächst um die gewährte Staatshilfe zu kürzen und nur der verbleibende Restbetrag ist zu teilen. So ergibt sich im Falle gewährter Staatshilfen ein entsprechend geringerer Mietausfall für den Fonds. Die Inanspruchnahme von Staatshilfen ist der Aachener Grundvermögen über einen Steuerberater/Wirtschaftsprüfer nachzuweisen, was das Verfahren zeitaufwändig macht. Den Schaden, den insbesondere der Lockdown 2 in der Vermögensaufstellung und der Ertrags- und Aufwandsrechnung des Fonds angerichtet hat, werden wir auch vor diesem Hintergrund wohl erst in den nächsten Monaten vollständig kennen.

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

Ertrags- und Aufwandsrechnung

	01.04.2021	01.04.2021	September 2021
	30.09.2021	31.08.2021	
	TEUR	TEUR	TEUR
Erlöse aus Sollmieten	6.075	5.051	1.024
Mietausfall wegen Mietfreiheit ¹⁾	-1.284	-1.284	0
Sonstige Mietminderung	-5	-5	0
Mieterträge	4.786	3.762	1.024
Wertberichtigung und Abschreibung von Forderungen (-) / Auflösung (+) ¹⁾	894	820	74
Mietausfall in %	6,5%	9,3%	

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 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	30.09.2021	31.08.2021	Veränderung September 2021
	EUR	EUR	
Mietforderungen	445.192,81	538.189,56	-92.996,75
Wertberichtigung zu Mietforderungen	-357.499,45	-431.450,01	73.950,56
Anzahlungsanforderung Betriebs-/Heizkostenvorauszahlungen	438.276,02	438.978,97	

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.