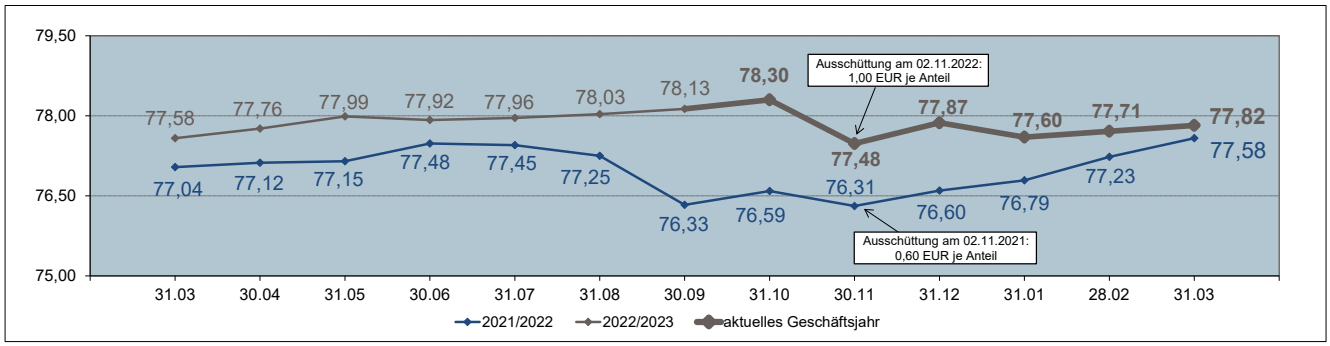
Aachener Grund-Fonds Nr. 1

Sicherheit und Ertrag für kirchliches Vermögen

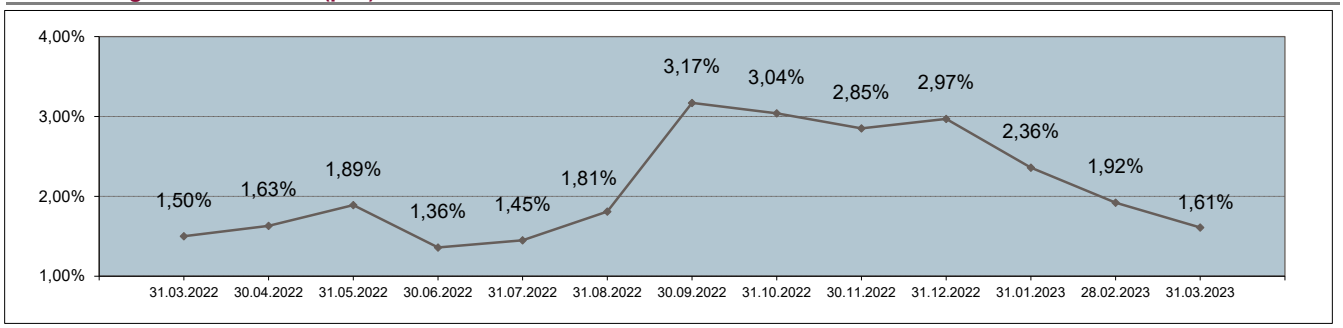
Monatsbericht März 2023

AACHENER GRUNDVERMÖGEN

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 März 2023 im Vergleich zur Entwicklung im März 2022 verantwortlich.

Position in EUR	Effekt im März 2022	Effekt im März 2023	Bemerkungen zum aktuellen Monat
Ordentlicher Nettoertrag	**0,17**	**0,13**	
Realisiertes Veräußerungsergebnis	0,03	0,00	
Bewertungseffekte	**0,19**	**-0,01**	
● *Verkehrswertveränderungen*	*0,18*	*0,06* *-0,08*	*Veränderung des Immobilienvermögens durch Nachbewertungen zum 25.03.2023 und Reduzierung von Abschlägen: -274 TEUR (Vorjahr 25.03.2022: +5.251 TEUR)* *davon +84 EUR durch Reduzierung von Abschlägen wegen Nachaktivierung (WE 1227 Stuttgart, Königstraße 38)* Nachbewertung von 27 Immobilien insgesamt ● *14 Immobilien: +1.293 TEUR insgesamt (insbesondere WE 1227, Stuttgart, Königstraße 38: +443 TEUR; WE 1232, Berlin, Kurfürstendamm 26a: +450 TEUR; WE 1236, Göttingen, Weender Straße 58: +175 TEUR)* ● *13 Immobilien: -1.650 TEUR insgesamt (insbesondere WE 1230, Nürnberg, Karolinenstraße 51: -375 TEUR)*
● *Buchwertveränderungen*	*0,01*	*0,01*	Aktivierung von Baukosten: insgesamt -253 TEUR
Abschreibung veräußerte Immobilien	-0,03	0,00	
Lineare Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten	-0,02	-0,02	Die Anschaffungsnebenkosten werden längstens über 10 Jahre linear abgeschrieben (§ 248 Abs. 3 KAGB).
Veränderung des Anteilpreises	**0,35**	**0,11**	Der Anteilpreis entwickelte sich im März 2023 schlechter als im März 2022. Dies führte zu einem Rückgang der BVI-Rendite p.a. im Vergleich zum Vormonat.

Aachener Grund-Fonds Nr. 1

Sicherheit und Ertrag für kirchliches Vermögen

Monatsbericht März 2023

AACHENER GRUNDVERMÖGEN

Fondsdaten zum Stichtag

		Geschäftsjahresende Vorjahr 30.09.2022
Fondsvermögen		1.667.466.881 EUR
Immobilienquote		88,4%
BVI-Rendite p.a.	(Zeitraum 30.09.2021-30.09.2022)	3,17%
Anteilpreis/Rücknahmepreis		78,13 EUR

		Aktuell 31.03.2023
Fondsvermögen		1.598.575.501 EUR
Immobilienquote		96,1%
BVI-Rendite p.a.	(Zeitraum 31.03.2022-31.03.2023)	1,61%
Anteilpreis/Rücknahmepreis		77,82 EUR

Immobilien mit den höchsten Verkehrswerten (TOP 10)

Rang	Ort	Straße		Aktueller Verkehrswert [1] lt. Vermögens-aufstellung EUR
1	Düsseldorf	Schadowstraße 50, 52		208.125.000
2	Berlin	Kurfürstendamm 26a		107.300.000
3	Berlin	Tauentzienstraße 14		84.500.000
4	Köln	Schildergasse 60-68		74.200.000
5	Köln	Schildergasse 94-96a		67.400.000
6	Stuttgart	Königstraße 38		66.308.565 [2]
7	Hamburg	Neuer Wall 31		65.068.823 [3]
8	Stuttgart	Königstraße 10a		52.275.000
9	München	Neuhauser Straße 45		46.450.000
10	Köln	Hohe Straße 125-131		45.250.000
SUMME TOP 10			53%	**816.877.388**
GESAMTES IMMOBILIENVERMÖGEN			100%	**1.536.302.388**

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

2) WE 1227, Stuttgart, Königstraße 38: Arithmetisches Mittel der Verkehrswerte festgestellt zum 25.03.2023: 66.225 TEUR zzgl. unterjährige Reduzierung des Abschlags für Projektentwicklungskosten in Höhe von 84 TEUR nach Baufortschritt.

3) Anstelle des Verkehrswertes wird der Kaufpreis angesetzt.

Mieter mit der höchsten Miete (TOP 10)

Rang	Mieter		Monatliche Nettomiete EUR
1	Zara		434.143
2	C&A		317.767
3	TK Maxx		308.544
4	Media-Saturn		226.018
5	Thalia Universitätsbuchhandlung		211.482
6	Deichmann (inkl. Snipes, Onygo)		211.216
7	Gries Deco (Depot)		193.161
8	Apcoa Autoparking		180.360
9	Hennes & Mauritz		138.162
10	JD Sports		95.000
SUMME TOP 10		44%	**2.315.853**
GESAMTE MONATSMIETE		100%	**5.305.653**