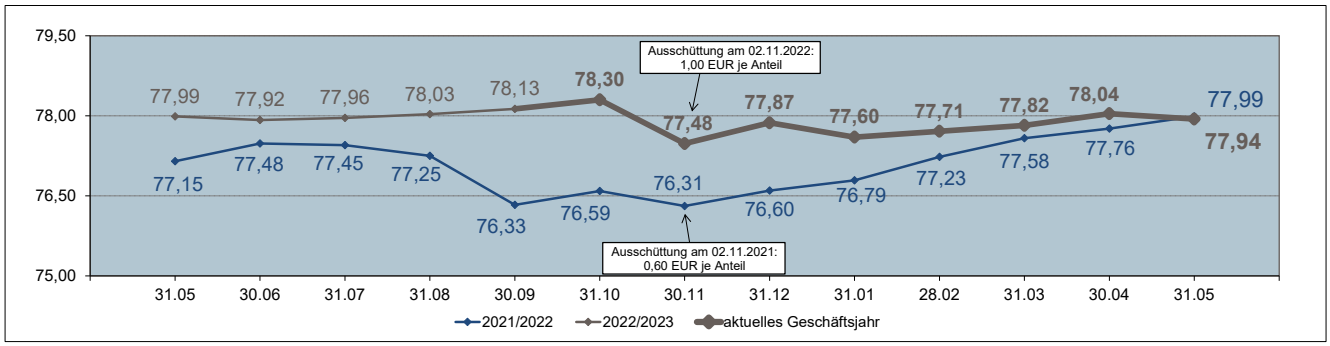
Aachener Grund-Fonds Nr. 1

Sicherheit und Ertrag für kirchliches Vermögen

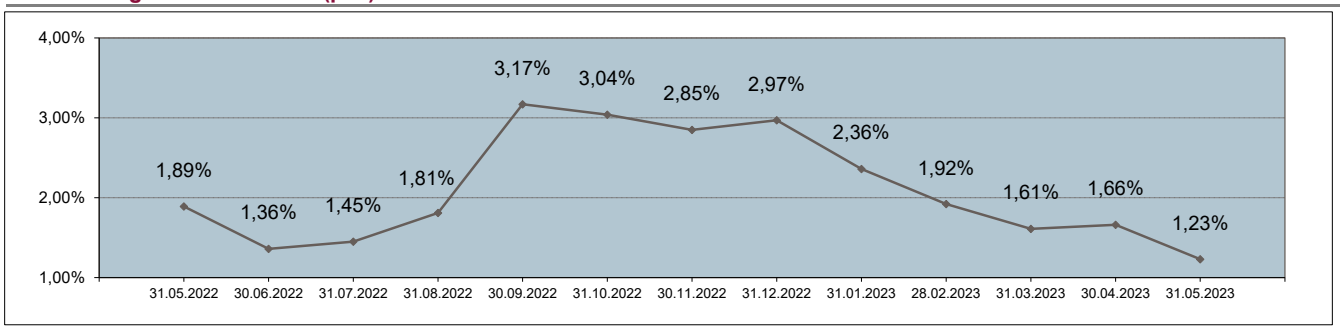
Monatsbericht Mai 2023

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 Mai 2023 im Vergleich zur Entwicklung im Mai 2022 verantwortlich.

Position in EUR	Effekt im Mai 2022	Effekt im Mai 2023	Bemerkungen zum aktuellen Monat
Ordentlicher Nettoertrag	**0,17**	**0,19**	
Bewertungseffekte	**0,08**	**-0,31**	
● Verkehrswertveränderungen	*0,15*		*Veränderung des Immobilienvermögens durch Nachbewertungen zum 25.05.2023 und Reduzierung von Abschlägen wegen Abarbeitung bzw. Baufortschritts insgesamt: -4.615 TEUR (Vorjahr 25.05.2022: +3.342 TEUR)* Nachbewertung von 31 Immobilien insgesamt
		0,07	*● 17 Immobilien wurden aufgewertet: +1.400 TEUR insgesamt (u.a. im Wesentlichen WE 1199, Köln, Schildergasse 94-96a: +650 TEUR; WE 1173, Braunschweig, Kohlmarkt 2: +275 TEUR)*
		-0,34	*● 14 Immobilien wurden abgewertet: -6.912 TEUR insgesamt (u.a. im Wesentlichen WE 1208, München, Schützenstraße 9: -4.662 TEUR (u.a. wegen Erhöhung der Projektentwicklungskosten) WE 1180, Saarbrücken, Bahnhofstraße 80: -650 TEUR; WE 1231, Stuttgart, Königstraße 31: -600 TEUR)* *● Reduzierung von Abschlägen wegen Abarbeitung bzw. Baufortschritts insgesamt: +897 EUR*
● Buchwertveränderungen	*-0,07*	*-0,05*	Aktivierung von Baukosten: -939 TEUR insgesamt
Lineare Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten	-0,02	-0,02	Die Anschaffungsnebenkosten werden längstens über 10 Jahre linear abgeschrieben (§ 248 Abs. 3 KAGB).
Veränderung des Anteilpreises	**0,23**	**-0,14**	Der Anteilpreis entwickelte sich im Mai 2023 schlechter als im Mai 2022. Dies führte zu einem wesentlichen Rückgang der BVI-Rendite p.a. im Vergleich zum Vormonat.

Aachener Grund-Fonds Nr. 1

Sicherheit und Ertrag für kirchliches Vermögen

Monatsbericht Mai 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 31.05.2023
Fondsvermögen		1.597.622.476 EUR
Immobilienquote		96,0%
BVI-Rendite p.a.	(Zeitraum 31.05.2022-31.05.2023)	1,23%
Anteilpreis/Rücknahmepreis		77,94 EUR

Immobilien mit den höchsten Verkehrswerten (TOP 10)

Rang	Ort	Straße		Aktueller Verkehrswert [1] lt. Vermögens-aufstellung EUR
1	Düsseldorf	Schadowstraße 50, 52		207.900.000
2	Berlin	Kurfürstendamm 26a		107.300.000
3	Berlin	Tauentzienstraße 14		84.275.000
4	Köln	Schildergasse 60-68		74.075.000
5	Köln	Schildergasse 94-96a		68.050.000
6	Stuttgart	Königstraße 38		66.939.464 [2]
7	Hamburg	Neuer Wall 31		66.200.000
8	Stuttgart	Königstraße 10a		51.675.000
9	München	Neuhauser Straße 45		46.500.000
10	Köln	Hohe Straße 125-131		45.100.000
SUMME TOP 10			53%	**818.014.464**
GESAMTES IMMOBILIENVERMÖGEN			100%	**1.532.883.911**

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 714 TEUR nach Baufortschritt.

Mieter mit der höchsten Miete (TOP 10)

Rang	Mieter		Monatliche Nettomiete EUR
1	Zara		434.143
2	C&A		335.880
3	TK Maxx		310.573
4	Media-Saturn		232.946
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		137.162
10	JD Sports		95.000
SUMME TOP 10		43%	**2.341.922**
GESAMTE MONATSMIETE		100%	**5.386.666**