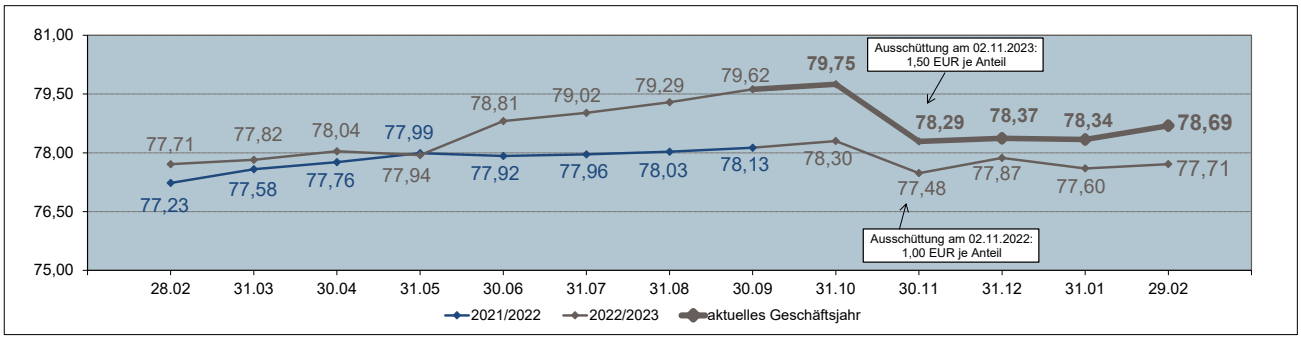
Aachener Grund-Fonds Nr. 1

Sicherheit und Ertrag für kirchliches Vermögen

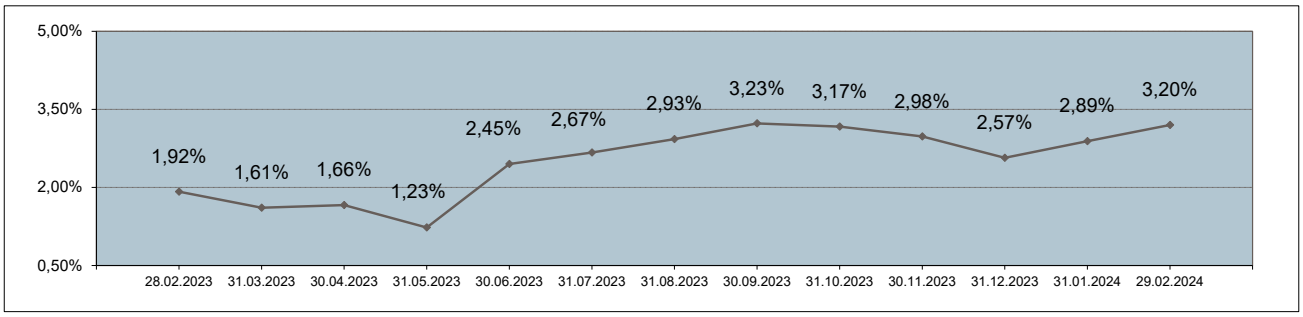
Monatsbericht Februar 2024

AACHENER GRUNDVERMÖGEN

Entwicklung des Anteilpreises (EUR)



Entwicklung der BVI-Rendite p.a.



Erläuterung der Veränderung der BVI-Rendite

Der Anstieg der Rendite im Vergleich zum Vormonat resultiert aus der unterschiedlichen Entwicklung des Anteilpreises im Februar 2024 im Vergleich zur Entwicklung im Februar 2023.

Dies ist im Wesentlichen in der **unterschiedlichen Entwicklung des Immobilienvermögens** in den betreffenden Monaten begründet.

Insgesamt setzt sich die Veränderung des Anteilpreises aus folgenden Teileffekten zusammen:

Position in EUR	Effekt im Febr. 2023	Effekt im Febr. 2024	Bemerkungen zum aktuellen Monat
Ordentlicher Nettoertrag	**0,19**	**0,21**	
Bewertungseffekte	**-0,06**	**0,16**	
● *Verkehrswertveränderungen*	*3,08*	*0,19*	*Veränderung des Immobilienvermögens durch Nachbewertungen zum 25.02.2024 und Reduzierung von Abschlägen wegen Baufortschritts insgesamt: +3.938 TEUR* *(Vorjahr Februar 2023: insgesamt -1.214 TEUR)* Nachbewertung von 31 Immobilien insgesamt: ● *3 Immobilien ohne Veränderung* ● *14 Immobilien wurden aufgewertet: +5.256 TEUR insgesamt (insbesondere Köln, Wörthstraße 10/Clever Straße 37 (WE 1045): +1.725 TEUR sowie Berlin, Tauentzienstraße 14 (WE 1226): +950 TEUR)* ● *14 Immobilien wurden abgewertet: -1.925 TEUR insgesamt (insbesondere Nürnberg, Josephsplatz 34 (WE 1108), sowie Köln, Hohe Straße 125-131 (WE 1223): jeweils -375 TEUR)* ● *Reduzierung von Abschlägen wegen Abarbeitung bzw. Baufortschritts insgesamt: +606 TEUR*
● *Buchwertveränderungen*	*-3,32*	*-0,03*	*Aktivierung von Baukosten: -658 TEUR insgesamt* *- davon -608 TEUR (WE 1105, Frankfurt am Main, Große Bockenheimer Straße 24)*
● *Anschaffungsnebenkosten*	*0,18*	*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	**0,11**	**0,35**	Der Anteilpreis entwickelte sich im Februar 2024 signifikant besser als im Februar 2023. Dies führte zu einem Anstieg der BVI-Rendite p.a. im Vergleich zum Vormonat.

Aachener Grund-Fonds Nr. 1

Sicherheit und Ertrag für kirchliches Vermögen

Monatsbericht Februar 2024

Fondsdaten zum Stichtag

		Geschäftsjahresende 30.09.2023
Fondsvermögen		1.628.339.451 EUR
Immobilienquote		95,5%
BVI-Rendite p.a.	(Zeitraum 30.09.2022-30.09.2023)	3,23%
Anteilpreis/Rücknahmepreis		79,62 EUR

		Aktuell 29.02.2024
Fondsvermögen		1.590.000.009 EUR
Immobilienquote		97,6%
BVI-Rendite p.a.	(Zeitraum 28.02.2023-29.02.2024)	3,20%
Anteilpreis/Rücknahmepreis		78,69 EUR

Immobilien mit den höchsten Verkehrswerten (TOP 10)

Rang	Ort	Straße		Aktueller Verkehrswert [1] lt. Vermögens-aufstellung EUR
1	Düsseldorf	Schadowstraße 50, 52		208.250.000
2	Berlin	Kurfürstendamm 26a		109.175.000
3	Berlin	Tauentzienstraße 14		86.750.000
4	Köln	Schildergasse 60-68		74.625.000
5	Stuttgart	Königstraße 38		73.294.299 [2]
6	Köln	Schildergasse 94-96a		67.800.000
7	Hamburg	Neuer Wall 31		65.775.000
8	Stuttgart	Königstraße 10a		49.925.000
9	München	Neuhauser Straße 45		45.400.000
10	Köln	Hohe Straße 125-131		44.550.000
SUMME TOP 10			53%	**825.544.299**
GESAMTES IMMOBILIENVERMÖGEN			100%	**1.551.909.511**

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

2) WE 1227, Stuttgart, Königstraße 38: Arithmetisches Mittel der Verkehrswerte festgestellt zum 25.12.2023: 73.275 TEUR zzgl. unterjährige Reduzierung des Abschlags für Projektentwicklungskosten in Höhe von 19 TEUR nach Baufortschritt.

Mieter mit der höchsten Miete (TOP 10)

Rang	Mieter		Monatliche Nettomiete EUR
1	Zara		404.024
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	Aldi		170.000
10	Hennes & Mauritz		140.447
SUMME TOP 10		44%	**2.390.089**
GESAMTE MONATSMIETE		100%	**5.414.137**