

# Wesentliche Anlegerinformationen

Stand: 01.01.2020

Gegenstand dieses Dokuments sind wesentliche Informationen für den Anleger über diesen Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen die Wesensart dieses Fonds und die Risiken einer Anlage in ihn zu erläutern. Wir raten Ihnen zur Lektüre dieses Dokuments, so dass Sie eine fundierte Anlageentscheidung treffen können.

## AACHENER GRUND-FONDS Nr. 1

WKN 980000 / ISIN: DE 0009800003

Der Aachener Grund-Fonds Nr. 1 wird verwaltet von:

AACHENER GRUNDVERMÖGEN  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Oppenheimstraße 9, 50668 Köln  
Tel: 0221 77204-0, Fax: 0221 77204-40  
E-Mail: info@aachener-grund.de  
Internet: www.aachener-grund.de

Die AACHENER GRUNDVERMÖGEN Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gehört zur

AACHENER SIEDLUNGS- UND WOHNUNGS-GESELLSCHAFT mbH  
Mevissenstraße 14, 50668 Köln  
Tel: 0221 7745-0, Fax: 0221 7745-750  
E-Mail: info@aachener-swg.de  
Internet: www.aachener-swg.de

## Ziele und Anlagepolitik

Ziel des Fondsmanagements sind regelmäßige Erträge und angemessene Wertzuwächse.

Um dieses Ziel zu erreichen, investiert der Aachener Grund-Fonds Nr. 1 hauptsächlich in gewerblich genutzte Immobilien, wie Geschäfts- und Bürogebäude für Handel, Dienstleistungen und Verwaltung. Anlageschwerpunkt ist die gewachsene innerstädtische 1a-Einzelhandelslage an ausgewählten Standorten in Deutschland. Neben bestehenden oder im Bau befindlichen Gebäuden werden auch Immobilien für Projektentwicklungen erworben. Der Anlageschwerpunkt liegt jedoch auf bestehenden Gebäuden. Dabei stehen die nachhaltige Ertragskraft der einzelnen Immobilie sowie die Streuung des Gesamtbestandes nach Region, Größe und Mietern im Vordergrund der Überlegungen. Der Immobilienbestand wird entsprechend den Markterfordernissen verwaltet, wobei angestrebt wird, diesen durch regelmäßige Mietanpassungen, Modernisierung, Umstrukturierung bzw. Umbau oder Verkauf zu optimieren. Der Erwerb, die Verwaltung und die Optimierung des Immobilienbestandes sind auf Langfristigkeit ausgerichtet.

Der Aachener Grund-Fonds Nr. 1 darf bis zu 30% des Wertes aller Liegenschaften Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Liegenschaften zu finanzieren. Von dieser Möglichkeit macht der Aachener Grund-Fonds Nr. 1 grundsätzlich keinen Gebrauch.

Bis zu 49% des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Aktien dürfen für den Aachener Grund-Fonds Nr. 1 nicht erworben werden.

Der Aachener Grund-Fonds Nr. 1 kann - unter der Voraussetzung der Zustimmung des Aufsichtsrates - Derivatgeschäfte einsetzen, um mögliche Verluste in Folge von Zinsschwankungen/Währungskursschwankungen zu verhindern oder zu verringern. Ein Derivat ist ein Finanzinstrument, dessen Wert - nicht notwendig 1:1 - von der Entwicklung eines oder mehrerer Basiswerte wie z.B. Wertpapieren oder Zinssätzen abhängt.

Die Nebenkosten beim Kauf und Verkauf von Immobilien und Beteiligungen trägt der Aachener Grund-Fonds Nr. 1. Sie entstehen zusätzlich zu den unten unter „Kosten“ aufgeführten Prozentsätzen und können die Rendite des Fonds mindern.

Die Erträge des Fonds werden ausgeschüttet.

Die Anleger können vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen von der Gesellschaft grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen.

Für Anleger ist eine Rückgabe nur möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat.

Für Anteile, die **vor dem 22. Juli 2013** erworben wurden, gilt: Anteilrückgaben von bis zu 30.000 EUR sind je Anleger kalenderhalbjährlich ohne Einhaltung von Fristen möglich. Soweit der Wert von Anteilrückgaben für einen Anleger 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr übersteigt, ist die Rücknahme von Anteilen nur bei Wahrung einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten möglich, die durch Abgabe einer verbindlichen Rücknahmeerklärung gegenüber der depotführenden Stelle des Anlegers eingehalten wird. Für Anteile, die vor dem 01.01.2013 erworben wurden, gilt die Mindesthaltefrist von 24 Monaten bereits als eingehalten.

Für Anteile, die **nach dem 21. Juli 2013** erworben werden, entfällt die sog. Freibetragsgrenze von 30.000 EUR je Anleger und Kalenderhalbjahr, bis zu der ein Anleger Anteile ohne Beachtung von Fristen zurückgeben kann. Die Rücknahme solcher Anteile ist - ungeachtet der Höhe des Rückgabebetrages - erst dann möglich, wenn der Anleger die Anteile mindestens 24 Monate gehalten hat und die Rückgabe mindestens 12 Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber seiner depotführenden Stelle angekündigt hat.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen. Sie kann die Rücknahme auch aussetzen, wenn die im Fonds vorhandenen liquiden Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen.

Empfehlung: Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

# Wesentliche Anlegerinformationen

## Risiko- und Ertragsprofil

Mit einer Anlage in den Aachener Grund-Fonds Nr. 1 können neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden sein.

### Immobilienrisiken:

Die Mieterträge des Aachener Grund-Fonds Nr. 1 können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objekte an bestimmten Standorten können für Mieter an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen sinken. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch z. B. wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Die Instandhaltung kann teurer werden als geplant. Mögliche Änderungen im Steuerrecht können den Ertrag aus der Immobilie beeinflussen.

### Projektentwicklungen:

Bei Bauprojekten kann sich die Fertigstellung aus verschiedensten Gründen verzögern oder teurer werden als bei Baubeginn angenommen. Außerdem kann das fertiggestellte Gebäude ggf. nicht sofort vermietet werden, oder der erzielbare Mietpreis ist geringer als bei Baubeginn angenommen.

### Liquiditätsrisiken:

Immobilien und andere Vermögensgegenstände können - anders als z. B. Aktien - nicht kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig ihre Anteile zurückgeben möchten, reicht die Liquidität des Fonds möglicherweise nicht zur Bedienung aller Rücknahmeverlangen aus. In diesen Fällen muss die Gesellschaft die Anteilrücknahme aussetzen, mit der Folge, dass die Anleger - gfs. längere Zeit - nicht über ihr investiertes Kapital verfügen können. In letzter Konsequenz kann es zur Abwicklung des Fonds mit der Folge der Veräußerung sämtlicher Vermögenswerte kommen. Gfs. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös.

### Besonderes Preisänderungsrisiko:

Während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Vermögensgegenstände gegenüber dem Einstandspreis fällt. Damit besteht das Risiko, dass der durch den Neuanleger erzielte Rücknahmepreis niedriger als der Ausgabepreis zum Zeitpunkt des Anteilserwerbs oder als der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der unwiderruflichen Rückgabeerklärung ist. Der erzielte Rückgabepreis liegt gegebenenfalls unter dem Rücknahmepreis, den Bestandsanleger bei sofortiger Rückgabe erzielen. Dieses Risiko gilt ebenso für Bestandsanleger, die Anteile im Umfang von mehr als 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten.

### Risiken aus der eingeschränkten Verfügbarkeit/Mindesthaltefrist:

Anders als Bestandsanleger können Neuanleger nicht von einem Freibetrag profitieren. Daher können sie auf Änderungen der Rahmenbedingungen (z. B. fallende Immobilienpreise) nur nach Einhaltung der Mindesthaltedauer von 24 Monaten und der 12-monatigen Rückgabefrist und damit im Vergleich zu Bestandsanlegern nur mit Verzögerung reagieren. Dieses Risiko gilt ebenso für Bestandsanleger, die Anteile im Umfang von mehr als 30.000 EUR pro Kalenderhalbjahr zurückgeben möchten.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der Abschnitt „Risikohinweise“, Seite 13-24, des Verkaufsprospektes.

## Kosten

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:

**Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge** **5,00 % (z. Zt. 2,5 %)**  
**0,00 %**

Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage/vor der Auszahlung Ihrer Rendite abgezogen wird.

Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden:

**Laufende Kosten** **0,42 %**

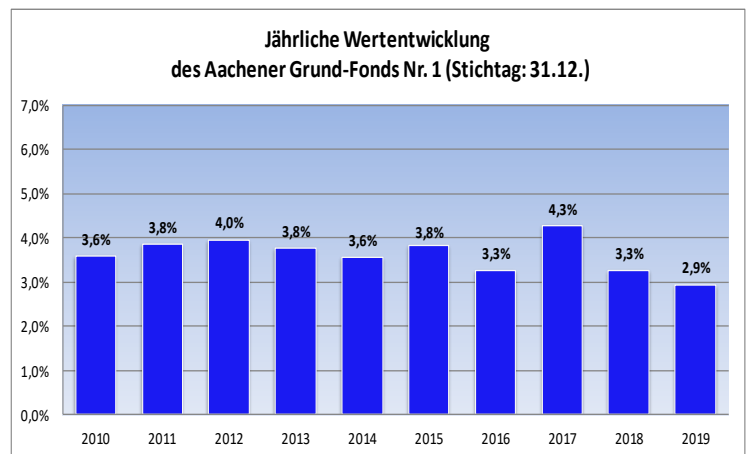
Die laufenden Kosten beinhalten keine Transaktionskosten.

Aus den Gebühren und sonstigen Kosten wird die laufende Verwaltung und Verwahrung des Fondsvermögens sowie der Vertrieb der Fondsanteile finanziert. Anfallende Kosten verringern die Ertragschancen des Anlegers.

Der hier angegebene Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie im Abschnitt „Ausgabeaufschlag/Rücknahmeabschlag“, S. 43 ff, des Verkaufsprospektes entnehmen oder beim Verreiber der Fondsanteile sowie in unserer Abteilung Anlegerbetreuung erfragen.

Die hier angegebenen laufenden Kosten fielen im letzten Geschäftsjahr des Fonds an, das im September 2019 endete. Sie können von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten.

## Bisherige Wertentwicklung



**Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die künftige Entwicklung.**

**Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags abgezogen.**

**Der Aachener Grund-Fonds Nr. 1 wurde am 30.05.1974 aufgelegt.**

**Die bisherige Wertentwicklung wurde in Euro berechnet.**

## Praktische Informationen

Verwahrstelle des Aachener Grund-Fonds Nr. 1 ist die Aareal Bank AG, Wiesbaden.

Den Verkaufsprospekt, die aktuellen Berichte, die aktuellen Anteilspreise sowie weitere Informationen zu dem Aachener Grund-Fonds Nr. 1 finden Sie kostenlos in unserem geschützten Anlegerbereich in deutscher Sprache auf unserer Homepage. Die Zugangsdaten für den geschützten Anlegerbereich erhalten Sie bei berechtigtem Interesse von unserer Anlegerbetreuung (Mail: [info@aachener-grund.de](mailto:info@aachener-grund.de) / Tel.: 0221/77204-716).

Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter [www.aachener-grund.de/Unternehmen](http://www.aachener-grund.de/Unternehmen) veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen einschließlich der Angehörigen des Vergütungsausschusses. Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen von der Gesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.

Der Aachener Grund-Fonds Nr. 1 unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bezüglich Ihrer Einkünfte aus dem Aachener Grund-Fonds Nr. 1 besteuert werden.

Die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Prospekts vereinbar ist.

Dieser Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand von Januar 2020.