

## Basisinformationsblatt

### Zweck

Dieses Informationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Anlageprodukt zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen, und Ihnen dabei zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

### Produkt

**Name des Produkts** Aachener Grund-Fonds Nr. 1 (der „Fonds“)  
**Hersteller** Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („KVG“)  
Der Fonds ist ein in Deutschland aufgelegtes AIF-Sondervermögen. Er wird von der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (im Folgenden „wir“) verwaltet. Die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH gehört zur Aachener Unternehmensgruppe.  
ISIN: DE0009800003  
Webseite: [www.aachener-grund.de](http://www.aachener-grund.de)  
Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 221 77204-0  
Zuständige Behörde: Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht von Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in Bezug auf dieses Basisinformationsblatt zuständig.  
Dieses PRIIP ist in Deutschland zugelassen.  
Erstellungsdatum: 23.01.2023

**Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.**

### Um welche Art von Produkt handelt es sich?

**Art** Offener inländischer Publikums-AIF in der Rechtsform eines Immobilien-Sondervermögens.

**Laufzeit** Das Produkt wurde für eine unbegrenzte Laufzeit angelegt.

**Ziele** Ziel des Fondsmanagements sind regelmäßige Erträge und angemessene Wertzuwächse.

**Investitionsansatz:** 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.

**Investitionspolitik:** Der Aachener Grund-Fonds Nr. 1 darf bis zu 30% des Wertes aller Liegenschaften Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Liegenschaften zu finanzieren. Bis zu 49% des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Aktien dürfen für den Aachener Grund-Fonds Nr. 1 nicht erworben werden.

**Benchmark:** Die Auswahl der einzelnen Immobilien und Beteiligungen dem Fondsmanagement. Bei dem Fonds handelt es sich um ein aktiv verwaltetes Sondervermögen. Bei der Auswahl wird auf keine Benchmark Bezug genommen.

**Rücknahmepolitik:** 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 Rückgabebetrag – 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 Anleger können vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen von der Gesellschaft grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen. Die Gesellschaft 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.

**Ausschüttungspolitik:** Die Erträge des Fonds werden ausgeschüttet.  
**Derivate:** Der Aachener Grund-Fonds Nr. 1 kann – unter der Voraussetzung der Zustimmung des Aufsichtsrates – Derivatgeschäfte einsetzen, um mögliche Verluste in Folge von Zinsschwankungen oder 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.

**Verwahrstelle:** DZ Bank AG, Frankfurt am Main.

**Weitere Informationen:** Den Prospekt und die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte, die aktuellen Anteilpreise sowie weitere Informationen zu den Fonds finden Sie kostenlos in deutscher Sprache unter: [www.aachener-grund.de/fonds/aachener-grund-fonds-1/unterlagen/](http://www.aachener-grund.de/fonds/aachener-grund-fonds-1/unterlagen/).

**Kleinanleger-Zielgruppe** Dieses Produkt ist neben professionellen Anlegern auch für semi-professionelle Anleger geeignet, die einen langfristigen Anlagehorizont haben, ggfs. einen Totalverlust des Anlagekapitals finanziell verkraften können und das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und deshalb ihrem Portfolio das Produkt beimischen möchten. Das Produkt sollte lediglich ein Bestandteil eines diversifizierten Anlegerportfolios sein.




## Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

### Risiko Indikator

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

Niedrigeres Risiko ←————→ Höheres Risiko



Der Risikoindikator beruht auf der Annahme, dass Sie das Produkt mindestens 5 Jahre halten. Wenn Sie die Anlage frühzeitig einlösen, kann das tatsächliche Risiko erheblich davon abweichen und Sie erhalten unter Umständen weniger zurück. Sie können die Anlage möglicherweise nicht frühzeitig einlösen. Ihnen entstehen unter Umständen erhebliche Mehrkosten bei einer frühzeitigen Einlösung. Sie können Ihr Produkt möglicherweise nicht ohne Weiteres verkaufen / auflösen oder Sie müssen es unter Umständen zu einem Preis verkaufen / auflösen, der sich erheblich auf Ihren Erlös auswirkt.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er

### Performance Szenarien

Was Sie bei diesem Produkt am Ende herausbekommen, hängt von der künftigen Marktentwicklung ab. Die künftige Marktentwicklung ist ungewiss und lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen. Das dargestellte pessimistische, mittlere und optimistische Szenario veranschaulichen die schlechteste, durchschnittliche und beste Wertentwicklung des Produkts in den letzten 10 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

| Empfohlene Haltedauer (Jahre):<br>Anlagebeispiel<br>Szenarien | 5.0<br>EUR 10.000   | Wenn Sie nach 1 Jahr<br>aussteigen <sup>1</sup> | Wenn Sie nach 5 Jahren<br>aussteigen |
|---|---|---|--------------------------------------|
| <b>Minimum</b>  | <b>Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.</b> |   |                                      |
| <b>Stressszenario</b>   | <b>Was Sie am Ende nach<br/>Abzug der Kosten herausbekommen<br/>könnten</b>                             | 9 234.8 EUR                                     | 9 143.1 EUR                          |
|   | Jährliche Durchschnittsrendite  | -7.65%  | -1.78%                               |
| <b>Pessimistisches Szenario</b>                               | <b>Was Sie am Ende nach<br/>Abzug der Kosten herausbekommen<br/>könnten</b>                             | 9 657.4 EUR                                     | 10 076.7 EUR                         |
|   | Jährliche Durchschnittsrendite  | -3.43%  | 0.15%                                |
| <b>Mittleres Szenario</b>                                     | <b>Was Sie am Ende nach<br/>Abzug der Kosten herausbekommen<br/>könnten</b>                             | 10 083.3 EUR                                    | 11 343.1 EUR                         |
|   | Jährliche Durchschnittsrendite  | 0.83%   | 2.55%                                |
| <b>Optimistisches Szenario</b>                                | <b>Was Sie am Ende nach<br/>Abzug der Kosten herausbekommen<br/>könnten</b>                             | 10 245.0 EUR                                    | 11 789.1 EUR                         |
|   | Jährliche Durchschnittsrendite  | 2.45%   | 3.35%                                |

In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das Stressszenario zeigt, was Sie im Fall extremer Marktbedingungen zurückerhalten könnten.

Pessimistisches Szenario: Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 03/2020 - 12/2022.

Mittleres Szenario: Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 06/2015 - 06/2020.

Optimistisches Szenario: Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 04/2013 - 04/2018.

Dieses Produkt kann nicht einfach eingelöst werden. Wenn Sie früher als zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, können zusätzliche Kosten anfallen.

### Was geschieht, wenn Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Der Ausfall der KVG hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der Kapitalverwaltungsgesellschaft das Sondervermögen nicht in die Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt. Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten. Soweit die KVG aus dem Fonds mangels Liquidität oder wegen Vermögenslosigkeit keine Auszahlungen vornehmen kann, ist dieser Verlust nicht durch ein Entschädigungs- oder Sicherungssystem für Anleger gedeckt.

### Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft oder Sie dazu berät, kann Ihnen weitere Kosten berechnen. Sollte dies der Fall sein, teilt diese Person Ihnen diese Kosten mit und legt dar, wie sich diese Kosten auf Ihre Anlage auswirken werden.

<sup>1</sup> Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Um welche Art von Produkt handelt es sich?“ entnehmen

## Kosten im Zeitverlauf

In den Tabellen werden Beträge dargestellt, die zur Deckung verschiedener Kostenarten von Ihrer Anlage entnommen werden. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie anlegen, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Die hier dargestellten Beträge veranschaulichen einen beispielhaften Anlagebetrag und verschiedene mögliche Anlagezeiträume.

Wir haben folgende Annahme zugrunde gelegt:

- Im ersten Jahr würden Sie den angelegten Betrag zurückerhalten (0% Jahresrendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt wie im mittleren Szenario dargestellt entwickelt.
- EUR 10.000 werden angelegt.

| Anlage EUR 10.000<br>Szenarien              | Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen <sup>2</sup> | Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen |
|---|--|-----------------------------------|
| <b>Kosten insgesamt</b>                     | 297 EUR                                      | 624.5 EUR                         |
| <b>Jährliche Auswirkungen der Kosten(*)</b> | 2.97%  | 1.11% pro Jahr                    |

(\*) Diese Angaben veranschaulichen, wie die Kosten Ihre Rendite pro Jahr während der Haltedauer verringern. Wenn Sie beispielsweise zum Ende der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird Ihre durchschnittliche Rendite pro Jahr voraussichtlich 3.66% vor Kosten und 2.55% nach Kosten betragen.

## Zusammensetzung der Kosten

| Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg                              |  | Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen |
|--|--|---------------------------------|
| <b>Einstiegskosten</b>   | 2.50% - Dies ist der derzeitige Ausgabeaufschlag. Dieser Prozentsatz des von Ihnen eingezahlten Betrags wird von Ihrer Anlage abgezogen. Der höchstmögliche Ausgabeaufschlag beträgt 5%.   | <b>250 EUR</b>                  |
| <b>Ausstiegskosten</b>   | 0.00% - Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr.   | <b>0 EUR</b>                    |
| <b>Laufende Kosten pro Jahr</b>  |  |                                 |
| <b>Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten</b> | 0.40% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.  | <b>40 EUR</b>                   |
| <b>Transaktionskosten</b>  | 0.07% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung der Kosten, die anfallen, wenn wir die zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt kaufen oder verkaufen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen. | <b>7.0 EUR</b>                  |
| <b>Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen</b>                   |  |                                 |
| <b>Erfolgsgebühren und Carried Interest</b>                              | 0.00% - Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr berechnet.   | <b>0 EUR</b>                    |

## Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

### Empfohlene Haltedauer: 5 Jahre

Die empfohlene Haltedauer wurde unter Berücksichtigung der oben genannten Ziele und des Risiko- und Ertragsprofils festgelegt. Dieses Produkt ist geeignet für langfristige Investitionen. Sie sollten bereit sein, für mindestens 5 Jahre investiert zu bleiben. Für Rückgaben entstehen keine Kosten oder Gebühren. Bei einer früheren Auflösung besteht das Risiko, dass sich potenzielle Gewinne noch nicht realisiert haben und der Anleger insofern eine deutlich geringere Rendite erzielt, als er sie nach einer Investition über die empfohlene Mindesthaltungsdauer erzielen würde. Informationen zu dem Desinvestitionsverfahren und Angaben, wann eine Desinvestition möglich ist, können Sie dem Abschnitt „Um welche Art von Produkt handelt es sich?“ entnehmen.

### Wie kann ich mich beschweren?

Kontaktieren Sie uns gerne bei Fragen oder Beschwerden. Ihre Beschwerde können Sie per Post an Aachener Grundvermögen KVG mbH, Oppenheimstr. 9, 50668 Köln oder per E-Mail an die Adresse [AnlegerBeschwerde@aachener-grund.de](mailto:AnlegerBeschwerde@aachener-grund.de) senden. Weitere Informationen finden Sie auf [www.aachener-grund.de/impressum/](http://www.aachener-grund.de/impressum/). Des Weiteren können Sie Ihre Beschwerde an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) richten. Beschwerden über die Person, die zu dem Produkt berät oder es verkauft, können Sie auch direkt an diese Person richten.

### Sonstige zweckdienliche Angaben

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/ueber-uns/verguetungspolitik/](http://www.aachener-grund.de/ueber-uns/verguetungspolitik/) 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. Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand von Januar 2023.

Auf unserer Homepage unter <https://aachener-grund.priips-performance-chart.com/DE0009800003/de/KID/> finden sie Informationen zur vergangenen Wertentwicklung aus den vergangenen 5 Jahren. Eine monatlich aktualisierte Veröffentlichung der Berechnungen früherer Performance-Szenarien können Sie unter <https://aachener-grund.priips-scenarios.com/DE0009800003/de/KID/> abrufen.

<sup>2</sup> Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Um welche Art von Produkt handelt es sich?“ entnehmen

