

## 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 WohnImmo-Fonds (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: DE0009800094

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: 09.12.2022

**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 (kein Fälligkeitsdatum). Die Anleger können vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen von der KVG 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. Es werden keine Gebühren oder Strafen erhoben, wenn Sie Ihre Anteile sowohl vor als auch nach Ablauf der empfohlenen Haltedauer zurücknehmen.

**Ziele** Für den Fonds wird der Aufbau eines diversifizierten Immobilien-Portfolios bestehend aus Immobilien und ggf. Immobilien-Gesellschaften entsprechend des Grundsatzes der Risikomischung angestrebt. Als Anlageziel werden regelmäßige Erträge und eine angemessene Rendite aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt. Die Rendite wird mittels der marktgebräuchlichen Berechnungsmethode eines Branchenverbands (BVI-Methode) ermittelt.<sup>1</sup>

**Investitionsansatz:** Um dies zu erreichen, investiert der Fonds hauptsächlich in Wohnimmobilien, zu denen allgemeine und freifinanzierte Wohnungen, Neubauprojekte und solche mit Betreuungsangeboten zählen. Darunter fällt zum einen der Bereich „WohnenPlus“, der in der Hauptsache Betreiberimmobilien mit Modulen des Service-Wohnens, umfänglicher Pflege sowie moderne Formen des generationenübergreifenden Wohnens umfasst. Zum anderen ist darunter auch die Bereitstellung von bezahlbarem, urbanem Wohnen für alle Altersklassen zu verstehen sowie bezahlbarer und geförderter Wohnraum, um einen starken Akzent auf die soziale Balance in den Städten zu legen. Daneben dürfen für den Fonds zur Beimischung auch Einzelhandelsimmobilien erworben werden.

Die Gesellschaft investiert im Rahmen ihrer Anlagestrategie nach Artikel 8 SFDR („EU-Verordnung 2019/2088“) fortlaufend mindestens 50 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mindestens 50% erfüllen. Der Grad der Erfüllung ermittelt sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen und sozialen Merkmale. Die Gesellschaft investiert daneben fortlaufend mindestens 25% des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien, die einen positiven

messbaren Beitrag zur Erreichung eines oder mehrerer Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung leisten, um dergestalt zur langfristigen Begrenzung der Erderwärmung gemäß der Ziele des Übereinkommens von Paris der Klima-rahmenkonvention der Vereinten Nationen (UNFCCC) von 2015 beizutragen. Die Verkehrswerte der von Immobiliengesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei vorstehender Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen. Nähere Angaben hierzu enthält der Anhang des Verkaufsprospekt des Sondervermögens.

In diesem Rahmen obliegt 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.

**Investitionspolitik:** Der Fonds darf in Höhe von bis zu 30% des Verkehrswertes der im Sondervermögen befindlichen Immobilien Kredite aufnehmen. Darüber hinaus darf die Gesellschaft für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10% des Wertes des Sondervermögens aufnehmen. Bis zu 49% des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Die Gesellschaft setzt im Rahmen der Verwaltung des Sondervermögens keine Derivate zu Absicherungszwecken ein.

**Ausschüttungspolitik:** Die Gesellschaft schüttet die während des Geschäftsjahres für Rechnung des Sondervermögens angefallenen und nicht zur Kostendeckung verwendeten Erträge in der Regel aus. Verwahrstelle: DZ Bank AG, Frankfurt am Main.

Weitere Informationen zu dem Fonds, den Verkaufsprospekt 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-wohnimmo-fonds/unterlagen](http://www.aachener-grund.de/fonds/aachener-wohnimmo-fonds/unterlagen)


**Kleinanleger-Zielgruppe** Dieses Produkt ist für alle Arten von Anlegern insbesondere auch institutionelle 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. Das Produkt richtet sich grds. auch an Anleger mit bestimmten Nachhaltigkeitspräferenzen in Bezug auf einen Mindestanteil ökologisch nachhaltiger Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 1 Taxonomieverordnung.

<sup>1</sup> Siehe Ziffer 14, 26.1 und 26.2 im Verkaufsprospekt.

**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.

bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubehalten. Wir haben dieses Produkt auf einer Skala von 1 bis 7 in die Risikoklasse 3 eingestuft, wobei 3 einer mittelniedrigen Risikoklasse entspricht. Das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung wird als 3 - mittelniedrig eingestuft. Bei ungünstigen Marktbedingungen ist es unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt wird, Ihr Rückgabeverlange auszuführen. Es besteht das Totalverlustrisiko, Risiken aus Investitionen in Immobilien, aus Projektentwicklung, aus Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und Nachhaltigkeitsrisiken (vgl. Ziffer 7 im Verkaufsprospekt). Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren können. Wenn (wir) Ihnen nicht das zahlen (können), was Ihnen zusteht, können Sie das gesamte angelegte Kapital verlieren.

Der Gesamtrisikoindikator hilft Ihnen, das mit diesem Produkt verbundene Risiko im Vergleich zu anderen Produkten einzuschätzen. Er zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer

**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 und einer geeigneten Benchmark in den letzten 10 Jahren. Die Märkte könnten sich künftig völlig anders entwickeln.

Empfohlene Haltedauer (Jahre): Anlagebeispiel	<b>5 Jahre</b> <b>10.000 EUR</b>	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen <sup>2</sup>	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
Szenarien			
<b>Minimum</b>			
<b>Stressszenario</b>			
	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	9 284.9 EUR	9 070.3 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-7.15%	-1.93%
<b>Pessimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	9 863.9 EUR	11 620.3 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-1.36%	3.05%
<b>Mittleres Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	10 158.4 EUR	12 105.8 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	1.58%	3.90%
<b>Optimistisches Szenario</b>	<b>Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten</b>	10 565.8 EUR	12 356.9 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	5.66%	4.32%

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, sowie die Kosten Ihres Beraters oder Ihrer Vertriebsstelle. Unberücksichtigt ist auch Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich ebenfalls auf den am Ende erzielten Betrag auswirken kann.

Das Stressszenario zeigt, was Sie unter extremen Marktbedingungen zurückbekommen könnten.

Pessimistisches Szenario: Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage in den hier als Benchmark dienenden Aachener Wohnimmobilien-Fonds im Zeitraum Mai 2013- Mai 2018.

Mittleres Szenario: Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage in den hier als Benchmark dienenden Aachener Wohnimmobilien-Fonds im Zeitraum Oktober 2015- Oktober 2020.

Optimistisches Szenario: Diese Art von Szenario ergab sich bei einer Anlage in den hier als Benchmark dienenden Aachener Wohnimmobilien-Fonds im Zeitraum September 2017- September 2022.

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

**Was geschieht, wenn die 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>2</sup> Bitte beachten Sie die Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ 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.
- 10.000 EUR werden angelegt.

Anlage 10.000 EUR Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen <sup>3</sup>	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
<b>Kosten insgesamt</b>	352 EUR	957.4 EUR
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)</b>	3.52%	1.59% 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 5.49% vor Kosten und 3.90% nach Kosten betragen.

## Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen <sup>3</sup>
<b>Einstiegskosten</b>	2.50% des Betrags, den Sie beim Einstieg in diese Anlage zahlen. - Dies ist der derzeitige Ausgabeaufschlag. 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>	0.85% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	<b>85 EUR</b>
<b>Transaktionskosten</b>	0.17% 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>17 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 Mindesthaltedauer 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

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 Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bezüglich Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden. Die Aachener Grundvermögen KVG 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. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand von Dezember 2022.

Auf unserer Homepage unter <https://aachener-grund.priips-performance-chart.com/DE0009800094/de/KID/> finden sie zukünftig Informationen zur vergangenen Wertentwicklung aus den vergangenen 5 Jahren. Die derzeitigen Daten reichen noch nicht aus, um einen nützlichen Hinweis auf die Wertentwicklung in der Vergangenheit zu geben. Eine monatlich aktualisierte Veröffentlichung der Berechnungen früherer Performance-Szenarien können Sie unter <https://aachener-grund.priips-scenarios.com/DE0009800094/de/KID/> abrufen.

<sup>3</sup> Bitte beachten Sie die Mindesthaltedauer von 24 Monaten. Weitere Details können Sie dem Abschnitt „Wie lange sollte ich die Anlage halten, und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?“ entnehmen.