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

Produkt: 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/
Weitere Informationen erhalten Sie telefonisch unter +49 221 77204-0
Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) ist für die Aufsicht von Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH in Bezug auf das Basisinformationsblatt zuständig.
Dieses PRIIP ist in Deutschland zugelassen.
Datum der letzten Überarbeitung des Basisinformationsblatts: 01.11.2026

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:
Es handelt sich um ein in Deutschland aufgelegtes AIF-Sondervermögen.
Laufzeit:
Der Fonds hat eine unbegrenzte Laufzeit. Die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH ist berechtigt, die Verwaltung des Fonds durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht zu kündigen.
Ziele:
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.
Bei der Auswahl der geeigneten Anlagen werden ökologische, soziale und/oder die Unternehmensführung betreffende Kriterien (ESG-Kriterien) berücksichtigt. Die Gesellschaft investiert im Rahmen ihrer Anlagestrategie nach Art. 8 SFDR („EU-Verordnung 2019/2088“) fortlaufend mindestens 60 % 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 Verkehrswerte der von Immobiliengesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen. Nähere Angaben hierzu enthält der Anhang des Verkaufsprospektes des Sondervermögens.
Derivate können zu Investitions- und Absicherungszwecken eingesetzt werden, 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. Der Einsatz von Derivatgeschäften ist zurzeit ausgeschlossen.
Verwahrstelle des Fonds ist die DZ Bank AG in 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-grund-fonds-1/unterlagen/.
Kleinanleger-Zielgruppe:
Der Fonds richtet sich an institutionelle Anleger, die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und langfristig investieren wollen. Sie sollten in der Lage sein, Verluste bis zur Höhe des eingesetzten Kapitals zu tragen.

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

Risikoindikator

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 zeigt, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass Sie bei diesem Produkt Geld verlieren, weil sich die Märkte in einer bestimmten Weise entwickeln oder wir nicht in der Lage sind, Sie auszubezahlen. 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 mittelniedrig eingestuft. Bei sehr ungünstigen Marktbedingungen ist es unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt ist, Ihr Rückgabeverlangen auszuführen. Es besteht das Totalverlustrisiko, Risiken aus Investitionen in Immobilien, aus Projektentwicklung, aus Beteiligung an Immobilien-Gesellschaften und Nachhaltigkeitsrisiken (vgl. Verkaufsprospekt). Dieses Produkt beinhaltet keinen Schutz vor künftigen Marktentwicklungen, sodass Sie das angelegte Kapital ganz oder teilweise verlieren könnten.

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): **5** Anlagebeispiel **EUR 10.000** Szenarien		Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen[1]	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
Minimum	**Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren.**		
Stressszenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	9.290 EUR	9.320 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-7,10%	-1,39%
Pessimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	9.660 EUR	10.000 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-3,43%	-0,01%
Mittleres Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	10.020 EUR	10.640 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	0,22%	1,25%
Optimistisches Szenario	**Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten**	10.240 EUR	11.210 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	2,44%	2,32%

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. 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.
Das pessimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 09/2025 - 09/2026.
Das mittlere Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 10/2017 - 10/2022.
Das optimistische Szenario ergab sich bei einer Anlage zwischen 09/2021 - 09/2026.
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 Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat keine direkten Auswirkungen auf Ihre Auszahlung, da die gesetzliche Regelung vorsieht, dass bei einer Insolvenz der Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH das Sondervermögen nicht in die Insolvenzmasse eingeht, sondern eigenständig erhalten bleibt.

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.

[1] 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.
- EUR 10.000 werden angelegt.

Anlage EUR 10.000 **Szenarien**	Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen[2]	Wenn Sie nach 5 Jahren aussteigen
Kosten insgesamt	303	565 EUR
Jährliche Auswirkungen der Kosten(*)	3,0%	1,1% 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 2,30% vor Kosten und 1,25% nach Kosten betragen.

Zusammensetzung der Kosten

Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg		**Wenn Sie nach 1 Jahr aussteigen**
Einstiegskosten	2,5% - Dies ist der derzeitige Ausgabeaufschlag. Dieser Prozentsatz des von Ihnen eingezahlten Betrags wird von Ihrer Anlage abgezogen. Der höchstmögliche Ausgabeaufschlag beträgt 5%.	**250 EUR**
Ausstiegskosten	0,0% - Wir berechnen keine Ausstiegsgebühr.	**0 EUR**
Laufende Kosten pro Jahr		
Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	0,5% des Werts Ihrer Anlage pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten des letzten Jahres.	**51 EUR**
Transaktionskosten	0,0% 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.	**2 EUR**
Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen		
Erfolgsgebühren und Carried Interest	0,0% - Für dieses Produkt wird keine Erfolgsgebühr berechnet.	**0 EUR**

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. Für Rückgaben entstehen keine Kosten oder Gebühren. Anteile an dem Fonds können grundsätzlich zu jedem Wertermittlungstag zurückgegeben werden. Allerdings ist die Rückgabe von Anteilen erst nach Ablauf einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten und unter Einhaltung einer Rückgabefrist von 12 Monaten möglich. Sie müssen in der Lage sein, die eingeschränkte Verfügbarkeit der Anteile hinzunehmen. 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.
Wir können die Ausgabe und Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen. Wir sind zur Aussetzung der Rücknahme verpflichtet, wenn die vorhandenen Mittel nicht ausreichen oder nicht sofort zur Verfügung stehen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen. Die Gesellschaft kann eine Rückgabegebühr erheben, wenn die Rückgabeverlangen der Anleger zu einem bestimmten Wertermittlungstag mindestens 5 % des Nettoinventarwerts erreichen (Schwellenwert). Die Rückgabegebühr wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Rückgabeerklärungen berechnet und beträgt bis zu 3 % der Bruttorückgaben (Summe der vorliegenden Rückgabeerklärungen). Die Rückgabegebühr wird entsprechend von dem an den jeweiligen Anleger auszukehrenden Rücknahmepreis abgezogen.

Wie kann ich mich beschweren?

Bei Beschwerden können Sie sich an Aachener Grundvermögen KVG mbH, Oppenheimstr. 9, 50668 Köln oder per E-Mail an die Adresse Anleger-Beschwerde@aachener-grund.de wenden. Weitere Informationen finden Sie auf 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 vergangenen Wertentwicklung aus den vergangenen 10 Jahren finden Sie unter https://aachener-grund.priips-performance-chart.com/DE0009800003/de/KID/. Eine monatlich aktualisierte Veröffentlichung der Berechnungen früherer Performance-Szenarien können Sie unter https://aachener-grund.priips-scenarios.com/DE0009800003/de/KID/ abrufen.
Informationen zu unserer aktuellen Vergütungspolitik sind im Internet unter 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.

[2] 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.