

Wesentliche Anlegerinformationen

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.

Aberdeen Standard German Urbanisation Property Fund Anteilscheinklasse A (ISIN DE000A141W34)

Wertpapier-Kennnummer (WKN A141W3)

Verwaltungsgesellschaft:

Aberdeen Standard Investments Deutschland AG

Bockenheimer Landstraße 25
60325 Frankfurt am Main

Ziele und Anlagepolitik

Ziel des Fonds ist es, eine stetige und attraktive Ausschüttungsrendite bei möglichst geringen Wertschwankungen zu generieren.

Um dies zu erreichen, liegt der Anlagefokus des Fonds, vor dem Hintergrund des nachhaltigen Urbanisierungstrends in Deutschland, auf Neubau-Wohnimmobilien, hauptsächlich in den deutschen Big 7^A inklusive deren Metropolregionen und ausgewählten deutschen Wachstumsstädten sowie aussichtsreichen deutschen B-Städten. Darüber hinaus ist geplant, im Kontext der Urbanisierung gemischt genutzte Immobilien (Wohnen und Gewerbe/Einzelhandelsobjekte) beizumischen. Einzelhandel, jedoch keine reinen Einzelhandelsobjekte beizumischen.

Bei der Auswahl von Investitionsobjekten ist im Bereich der Wohnimmobilien neben etablierten Wohnlagen, effektiven Grundrissen und Wohnungsgrößen insbesondere ein passender Wohnungsmix maßgeblich. Der Schwerpunkt liegt auf Neubauten. Baubegleitende Zahlungen sind möglich. Das Investitionsvolumen pro Einzeltransaktion kann sich grundsätzlich zwischen 10 Mio. EUR und 100 Mio. EUR bewegen.

Der Fonds darf bis zu 50% des Wertes aller Liegenschaften Kredite aufnehmen, um den Erwerb von Liegenschaften zu finanzieren, langfristig ist eine durchschnittliche Kreditquote von 30%-40% angestrebt.

Bis zu 49% des Fondsvermögens dürfen in liquide Mittel angelegt werden. Als liquide Mittel gelten insbesondere Bankguthaben, Geldmarkinstrumente und börslich notierte Wertpapiere. Sonstige Wertpapiere können unter anderem erworben werden, wenn sie von der Europäischen Zentralbank als Kreditsicherheit zugelassen sind. Schließlich kann der Fonds Derivatgeschäfte einsetzen, um mögliche Verluste in Folge von Zinsschwankungen 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 Erträge des Fonds werden ausgeschüttet.

Die Anleger können, vorbehaltlich der nachstehenden Regelungen, von der Verwaltungsgesellschaft grundsätzlich täglich die Rücknahme der Anteile verlangen.

Für Anleger ist eine Rückgabe nur möglich, wenn der Anleger die Rückgabe mindestens 6 Monate vorher durch eine unwiderrufliche Rückgabeerklärung gegenüber der Verwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle angekündigt hat (Rückgabefrist).

Sofern für die Rückgabe keine ausreichende Liquidität beim Fonds vorhanden ist oder außergewöhnliche Umstände vorliegen, die eine Aussetzung unter Berücksichtigung der Interessen der Anleger erforderlich erscheinen lassen, darf die Verwaltungsgesellschaft die Rücknahme der Anteile aussetzen.

^A Big 7: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart.

Risiko- und Ertragsprofil

Mit einer Anlage in den Fonds können neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken verbunden sein.

Immobilienrisiken:

Die Mieterträge des Fonds können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern sinken. Objektstandorte können für Mieter an Attraktivität verlieren, so dass dort nur noch geringere oder keine Mieten erzielbar sind. Der Wert der Immobilien kann wegen geringerer Mieteinnahmen oder Marktänderungen 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 und/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.

Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften:

Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich Risiken aus (Änderungen im) Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.

Fremdfinanzierte Immobilien:

Wenn Immobilien des Fonds mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Preis der Fondsanteile aus (sog. Hebeleffekt). Das gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für -verluste.

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 Kapitalverwaltungsgesellschaft die Anteilrücknahme aussetzen mit der Folge, dass die Anleger – ggfs. 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. Ggfs. erhält ein Anleger erst nach vollständiger Abwicklung den auf seine Anteile entfallenden Abwicklungserlös.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der Abschnitt „Risikohinweise“ des Informationsdokuments.

Der Fonds ist ein Spezial-AIF nach dem Kapitalanlagegesetzbuch, dessen Anteile ausschließlich von semiprofessionellen bzw. professionellen Anlegern erworben werden dürfen – Vertrieb an und Beteiligung von Privatanlegern ist ausgeschlossen.

Kosten

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage	
Ausgabeaufschlag	0%
Rücknahmeabschläge	Kein Rücknahmeabschlag ab einer Haltedauer über 10 Jahren 6% bei Haltedauer von 0 - 5 Jahren 5% bei Haltedauer von 5 - 6 Jahren 4% bei Haltedauer von 6 - 7 Jahren 3% bei Haltedauer von 7 - 8 Jahren 2% bei Haltedauer von 8 - 9 Jahren 1% bei Haltedauer von 9 - 10 Jahren

Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden

Laufende Kosten	1,3%
Fondsverwaltungsvergütung Anlageklasse A:	1,25% auf Brutto-Fondsvermögen ^B
Asset Management-Gebühr:	1,0% der Nettosollmiete.
Verwahrstellenvergütung:	z. Zt. 0,02% (max. 0,05%) auf Brutto-Fondsvermögen ^B

Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung. Generell können die Kosten von Jahr zu Jahr schwanken. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genau berechneten Kosten.

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.

^B Brutto-Fondsvermögen = Verkehrswerte + Liquidität + Anzahlungen auf Bauleistungen.

Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat

Transaktionsgebühren:	1,0% des Kauf- und Verkaufspreises der Immobilie
Bauvergütung:	1,0% der Bau- und Baunebenkosten

Frühere Wertentwicklung

Der Wert des Fonds (Anteilsklasse A) hat sich seit seiner Auflage am 10. März 2016 bis zum 30. Juni 2019 folgendermaßen entwickelt: Wertentwicklung in der Anteilklasse A seit Auflage 10.03.2016 - 30.06.2019 - 2,04%.

- Bei der Berechnung werden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Rücknahmeabschlags abgezogen.
- Auflegungsdatum des Fonds: 10.03.2016.
- Erste Anteilscheinausgabe: 21.12.2017.

Praktische Informationen

- Verwahrstelle des Fonds ist BNP Paribas Securities Services S.C.A.
- Das Informationsdokument nach § 307 Abs. 1 und 2 Kapitalanlagegesetzbuch, die aktuellen Jahres- bzw. Halbjahresberichte sowie weitere praktische Informationen z. B. über weitere Anteilscheinklassen des Fonds, die in Deutschland vertrieben werden, erhalten Sie kostenlos von der Verwaltungsgesellschaft.

- Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft, in der erläutert wird, wie die Vergütung und Leistungen bestimmt und gewährt werden, finden Sie auf unserer Internetseite aberdeen-asset.de unter „Factsheets & Dokumente“.
- Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen von der Verwaltungsgesellschaft kostenlos in Papierform zur Verfügung gestellt.
- Der Fonds unterliegt dem deutschen Investmentsteuergesetz. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bzgl. Ihrer Einkünfte aus dem Fonds besteuert werden.
- Die Verwaltungsgesellschaft kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Informationsdokuments 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 vom 30.06.2019.

Unter der Marke Aberdeen Standard Investments ist das Anlagegeschäft von Aberdeen Asset Management und Standard Life Investments zusammengefasst. Sofern nicht anderweitig angegeben, bezieht sich dieses Dokument nur auf die Anlageprodukte, Teams, Prozesse und Meinungen von Aberdeen Standard Investments zum Zeitpunkt der Veröffentlichung.