

## Zweck

In diesem Dokument finden Sie die wichtigsten Informationen zu diesem Anlageprodukt. Hierbei handelt es sich nicht um Marketingmaterial. Die Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen zu helfen, die Art, die Risiken, die Kosten sowie die potenziellen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen und um Ihnen zu helfen, es mit anderen Produkten zu vergleichen.

## Produkt

**Produktname:** abrdn German Urbanisation Property Fund, Class A Inc Aktien

**ISIN:** DE000A141W34

**Internetseite:** [www.abrdn.com/de](http://www.abrdn.com/de)

**Telefon:** +49 697680720

Dieser Fonds wird von abrdn Investments Deutschland AG verwaltet, einer in Deutschland von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugelassenen und regulierten Gesellschaft.

Veröffentlichtes Dokument: 7/5/2025

## Um welche Art von Produkt handelt es sich?

### Art

Der abrdn German Urbanisation Property Fund (der „Fonds“) ist ein auf Euro lautender Immobilien-Spezialfonds, der in Deutschland domiziliert ist.

### Laufzeit

Der AIF hat keine feste Laufzeit. Der Fondsmanager, abrdn Investments Deutschland AG, kann die Verwaltung des AIF mit einer Frist von 6 Monaten zum Ende eines Geschäftsjahres des AIF kündigen.

### Ziele

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

### Wertpapiere im Portfolio

Vor dem Hintergrund des nachhaltigen Urbanisierungstrends in Deutschland liegt der Schwerpunkt bei den Investitionen des abrdn German Urbanisation Property Fund auf neuen Wohnimmobilien vornehmlich in den deutschen Big7-Städten einschließlich ihrer Metropolregionen sowie in ausgewählten deutschen Wachstumsstädten und aussichtsreichen deutschen B-Städten. Darüber hinaus werden gemischt genutzte Immobilien (Wohnen und Gewerbe/ Einzelhandel, jedoch keine reinen Einzelhandelsimmobilien) im Kontext der Urbanisierung berücksichtigt. 70 %, jedoch nicht weniger als 30 % und nicht mehr als 90 % der Investitionssumme sollten auf Wohnimmobilien entfallen. Einzelhandelsimmobilien sollen 30 % und nicht mehr als 50 % der Investitionssumme ausmachen. Darüber hinaus können bis zu 20 % in Immobilien für andere Zwecke investiert werden.

### Managementprozess

Bei der Auswahl von Immobilien streben wir eine angemessene regionale Diversifikation an, die dem Umfang des Fonds entspricht und im Interesse der Anteilinhaber als sinnvoll erachtet wird. Der Fonds konzentriert sich insbesondere auf (i) Wohnimmobilien, (ii) gemischt genutzte Immobilien und (iii) Gewerbeimmobilien mit Schwerpunkt Einzelhandel für Waren und Dienstleistungen, wobei der Schwerpunkt auf dem Einzelhandel für den täglichen Bedarf liegt. Hinsichtlich des Nutzungsmixes auf Einzelobjektebene bestehen keine Beschränkungen. Bei der Auswahl und Verwaltung der Immobilien sowie aller anderen Vermögenswerte werden wir die im Anhang zu den ESG-Kriterien des Verkaufsprospekts dargelegten Standards einhalten.

### Derivate und Techniken

Derivate können eingesetzt werden, um Zins- und Währungsrisiken zu steuern.

### Dieser Fonds unterliegt Artikel 8 der Offenlegungsverordnung („SFDR“).

Fondsanleger können Anteile an jedem Handelstag kaufen oder verkaufen (wie im Verkaufsprospekt dargelegt). Wenn Sie in ausschüttende Anteile investieren, werden Ihnen durch Fondsanlagen erzielte Erträge ausgezahlt. Wenn Sie in thesaurierende Anteile investieren, werden Erträge dem Wert Ihrer Anteile hinzugefügt.

### Kleinanleger-Zielgruppe

Der Fonds investiert in Sachwerte, die sich in Deutschland befinden. Der Fonds kann für Anleger attraktiv sein, die nach Kapitalwachstum durch Immobilieninvestitionen als Teil eines diversifizierten Portfolios suchen. Der Fonds richtet sich an institutionelle und professionelle Anleger und kann für Investoren attraktiv sein, die bereit sind, ein moderates Risikoniveau zu akzeptieren. Der Fonds kann für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont attraktiv sein, die den Fonds mindestens fünf Jahre lang halten können.

Die Depotbank des Fonds ist BNP Paribas S.A. Der Prospekt und der Geschäftsbericht können kostenlos auf unserer Website oder über die Kontaktdaten unter „Sonstige relevante Informationen“ bezogen werden. Alle Dokumente sind in deutscher Sprache verfügbar. Weitere Informationen zu abrdn German Urbanisation Property Fund finden Sie unter [www.abrdn.com/de](http://www.abrdn.com/de).

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

### Risikoindikator



Niedrigeres Risiko

Höheres Risiko



Der Risikoindikator geht davon aus, dass Sie das Produkt 10 Jahre lang halten werden. Das tatsächliche Risiko kann erheblich variieren, wenn Sie es zu einem früheren Zeitpunkt verkaufen. Der Wert von Investitionen und die Erträge daraus können sowohl sinken als auch steigen, und Sie erhalten möglicherweise weniger zurück, als Sie investiert haben.

Möglicherweise sind Sie nicht in der Lage, Ihr Produkt einfach zu verkaufen, oder Sie müssen zu einem Preis verkaufen, der sich erheblich darauf auswirkt, wie viel Sie zurückbekommen.

Der zusammenfassende Risikoindikator ist ein Anhaltspunkt für das Risikoniveau dieses Produkts im Vergleich zu anderen Produkten. Es zeigt, wie wahrscheinlich es ist, dass das Produkt aufgrund von Marktbewegungen oder weil wir nicht in der Lage sind, Sie zu bezahlen, Geld verliert.

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 ungünstigen Marktbedingungen ist es unwahrscheinlich, dass die Fähigkeit beeinträchtigt wird, Sie auszuzahlen.

Weitere Informationen zu den Risiken sind im Verkaufsprospekt enthalten, der unter [www.abrdn.com](http://www.abrdn.com) oder auf Anfrage bei der Verwaltungsgesellschaft erhältlich ist.

Dieses Produkt bietet keinen Schutz gegen die zukünftige Marktentwicklung, so dass Sie einen Teil oder den gesamten investierten Betrag verlieren können.

## Performance-Szenarien

Was Sie von diesem Produkt erhalten, hängt von der zukünftigen Marktentwicklung ab. Marktentwicklungen in der Zukunft sind ungewiss und können nicht genau vorhergesagt werden.

Die dargestellten ungünstigen, moderaten und günstigen Szenarien sind Veranschaulichungen unter Verwendung der schlechtesten, durchschnittlichen bzw. besten Performance des Produkts/einer geeigneten Benchmark in den vergangenen 10 Jahren. Bei den dargestellten Szenarien handelt es sich um Darstellungen, die auf Ergebnissen aus der Vergangenheit und auf bestimmten Annahmen basieren. Die Märkte könnten sich in Zukunft ganz anders entwickeln.

<b>Empfohlene Haltedauer:</b>		<b>10 Jahre</b>		
<b>Beispielinvestition:</b>		<b>10000 EUR</b>		
		<b>Wenn Sie aussteigen nach 1 Jahr</b>	<b>Wenn Sie aussteigen nach 5 Jahre</b>	<b>Wenn Sie aussteigen nach 10 Jahre</b>
<b>Szenarien</b>				
Minimum	Es gibt keine garantierte Mindestrendite. Sie könnten Ihr Investment ganz oder teilweise verlieren.			
Stress	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	7,930 EUR	7,250 EUR	6,760 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-20.7%	-6.2%	-3.8%
Ungünstig	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	8,970 EUR	8,760 EUR	9,220 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-10.3%	-2.6%	-0.8%
Mäßig	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	9,750 EUR	11,480 EUR	14,180 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	-2.5%	2.8%	3.6%
Günstig	Was Sie am Ende nach Abzug der Kosten herausbekommen könnten	10,740 EUR	12,270 EUR	15,440 EUR
	Jährliche Durchschnittsrendite	7.4%	4.2%	4.4%

Die angegebenen Zahlen beinhalten alle Kosten für das Produkt selbst sowie die Kosten für Ihren Berater oder Händler. Die Zahlen berücksichtigen nicht Ihre persönliche steuerliche Situation, die sich auch darauf auswirken kann, wie viel Sie zurückbekommen.

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

Das ungünstige Szenario ereignete sich im Benchmark zwischen Dezember 2022 und Dezember 2024. Das moderate Szenario ereignete sich im Benchmark zwischen Juli 2011 und Juni 2021. Das günstige Szenario ereignete sich im Benchmark zwischen Dezember 2012 und November 2022.

## Was passiert, wenn das Unternehmen nicht in der Lage ist, auszuzahlen?

Für Anleger in Immobilienfonds mit Sitz in Deutschland gibt es keine Entschädigungsregelung. In Ermangelung eines Entschädigungssystems für Anlagen in den Fonds können Anleger einen finanziellen Verlust bis zur Höhe des gesamten Anlagebetrages erleiden.

## Welche Kosten entstehen?

Die Person, die Sie berät oder Ihnen dieses Produkt verkauft, kann Ihnen weitere Kosten in Rechnung stellen. Wenn ja, wird diese Person Sie über diese Kosten und deren Auswirkungen auf Ihre Investition informieren.

### Kosten im Zeitverlauf

Die Tabellen zeigen die Beträge, die von Ihrer Investition abgezogen werden, um verschiedene Arten von Kosten zu decken. Diese Beträge hängen davon ab, wie viel Sie investieren, wie lange Sie das Produkt halten und wie gut sich das Produkt entwickelt. Bei den hier angegebenen Beträgen handelt es sich um Veranschaulichungen auf Grundlage eines beispielhaften Anlagebetrags und verschiedener möglicher Anlagezeiträume.

Wir haben angenommen:- Im ersten Jahr würden Sie den investierten Betrag zurückerhalten (0 % jährliche Rendite). Für die anderen Halteperioden haben wir angenommen, dass sich das Produkt, wie im moderaten Szenario gezeigt, entwickelt.- 10,000 EUR werden angelegt.

	<b>Wenn Sie aussteigen nach 1 Jahr</b>	<b>Wenn Sie aussteigen nach 5 Jahre</b>	<b>Wenn Sie aussteigen nach 10 Jahre</b>
<b>Kosten insgesamt</b>	845 EUR	2,336 EUR	4,149 EUR
<b>Jährliche Auswirkungen der Kosten (*)</b>	8.4%	3.9%	2.7% pro Jahr

\* Dies verdeutlicht, wie die Kosten Ihre Rendite jedes Jahr über die Haltedauer reduzieren. Wenn Sie zum Beispiel bei der empfohlenen Haltedauer aussteigen, wird eine durchschnittliche Rendite pro Jahr von 6.2 % vor Kosten und von 3.6 % nach Kosten prognostiziert.

Wir teilen möglicherweise einen Teil der Kosten mit der Person, die Ihnen das Produkt verkauft, um die von ihr für Sie erbrachten Dienstleistungen zu decken. Sie werden Sie über den Betrag in Kenntnis setzen.

## Zusammensetzung der Kosten

<b>Einmalige Kosten bei Einstieg oder Ausstieg</b>		<b>Wenn Sie aussteigen nach 1 Jahr</b>
Einstiegskosten	Wir stellen für dieses Produkt keinen Ausgabeaufschlag in Rechnung.	0 EUR
Ausstiegskosten	6.00 % Ihrer Anlage, bevor sie an Sie ausbezahlt wird. Dies ist der Höchstbetrag, der Ihnen in Rechnung gestellt wird. Die Person, die Ihnen dieses Produkt verkauft, wird Sie über die tatsächliche Gebühr in Kenntnis setzen.	600 EUR
<b>Laufende Kosten pro Jahr</b>		

Verwaltungsgebühren und sonstige Verwaltungs- oder Betriebskosten	2.02% des Wertes Ihrer Investition pro Jahr. Hierbei handelt es sich um eine Schätzung, die auf den tatsächlichen Kosten des letzten Jahres basiert und alle bekannten zukünftigen Änderungen einschließt.	202 EUR
Transaktionskosten	0.43% des Wertes Ihrer Investition pro Jahr. Dies ist eine Schätzung der Kosten, die beim Kauf und Verkauf der zugrunde liegenden Anlagen für das Produkt anfallen. Der tatsächliche Betrag hängt davon ab, wie viel wir kaufen und verkaufen.	42 EUR
<b>Zusätzliche Kosten unter bestimmten Bedingungen</b>		
Erfolgsgebühren	Für dieses Produkt wird keine Performancegebühr erhoben.	

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

### Empfohlene Haltedauer: 10 Jahre

Für dieses Produkt ist keine Mindesthaltungsdauer vorgeschrieben, aber Sie sollten einen Anlagehorizont von mindestens 10 Jahren haben. Nach Ablauf der im Verkaufsprospekt angegebenen Rücknahmefrist können Sie Anteile des Produkts an jedem normalen Geschäftstag verkaufen. In den ersten 10 Jahren der Haltedauer ist eine gestaffelte Rücknahmegebühr vorgesehen. Bitte wenden Sie sich an Ihren Vertriebspartner, um Informationen über Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit dem Kauf oder Verkauf von Anteilen zu erhalten.

### Wie kann ich mich beschweren?

abrdn Investments Deutschland AG hat sich zur Teilnahme an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle verpflichtet. Bei Streitigkeiten können sich Verbraucher an die Ombudsstelle für Investmentfonds des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. als zuständige Verbraucherschlichtungsstelle (nachfolgend „BVI“) wenden. Die Gesellschaft nimmt an Verfahren vor dieser Schlichtungsstelle teil. Die Kontaktdaten der Ombudsstelle für Investmentfonds lauten wie folgt: Ombudsstelle des BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. Unter den Linden 4210117 Berlin Telefon: (030) 6449046-0 Fax: (030) 6449046-29E-Mail: [info@ombudsstelle-investmentfonds.de](mailto:info@ombudsstelle-investmentfonds.de)

### Sonstige zweckdienliche Angaben

Dieses Dokument beschreibt nur eine Anlageklasse; weitere Anlageklassen stehen zur Verfügung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt. abrdn Investments Deutschland AG kann ausschließlich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Aussage haftbar gemacht werden, die irreführend, ungenau oder unvereinbar mit den relevanten Teilen des Prospekts für den Fonds ist. Weitere Informationen über den Fonds oder abrdn Investments Deutschland AG können unter [www.abrdn.com/de](http://www.abrdn.com/de) abgerufen oder beim Vertriebspartner angefordert werden. Weitere Informationen, einschließlich Berechnungen auf Grundlage früherer Wertentwicklungsszenarien und die Performance in der Vergangenheit, finden Sie auf [www.abrdn.com/kid-hub](http://www.abrdn.com/kid-hub). Auf der Website sind die Performancedaten der letzten 8 Jahre für dieses Produkt aufgeführt.