

**Crosslane Student Real Estate Fund
Halbjahresbericht zum 30. September 2018**

HANSAINVEST
Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Inhalt

Seite

Halbjahresbericht

Tätigkeitsbericht Crosslane Student Real Estate Fund zum 30. September 2018	3
Entwicklung des Fonds.....	6
Vermögensübersicht zum 30. September 2018	7
Vermögensaufstellung zum 30. September 2018	8
Teil I: Immobilienverzeichnis	8
Teil II: Bestand der Liquidität	8
Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen	9
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien	9
Ertrags- und Aufwandsrechnung.....	10
Verwendungsrechnung zum 30. September 2018.....	12
Entwicklung des Fondsvermögens.....	13
Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV	15
Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien	18

Tätigkeitsbericht Crosslane Student Real Estate Fund zum 30. September 2018

Anlageziel, Anlagepolitik und Entwicklung im Berichtszeitraum

Der Fonds hat folgende Anlageziele:

Ziel des Fonds „Crosslane Student Real Estate Fund“ ist es, ein Immobilienportfolio mit einem stabilen Cashflow, verbunden mit höheren Wertsteigerungschancen durch die Ausnutzung von aktiven Managementpotentialen, zu generieren. Der Fonds ist ausschüttungsorientiert. Neben dem Cash-Flow aus der Objektbewirtschaftung soll für die Anleger ein nachhaltiger Vermögenszuwachs erwirtschaftet werden.

Der Fokus liegt dabei auf europäischen Wohnimmobilien, die schwerpunktmäßig an Studenten vermietet werden. Da die Vermögensgegenstände des Sondervermögens in Euro bewertet werden, schwankt der Wert des Sondervermögens nicht nur bei Veränderungen des Wertes der Vermögensgegenstände, sondern auch bei Veränderungen der Wechselkurse der Währungen der Vermögensgegenstände in Bezug auf den Euro. Vermögensgegenstände, die einem Währungsrisiko unterliegen, dürfen zu maximal 30 % erworben werden. Die Gesellschaft darf für Rechnung des Sondervermögens entsprechend der Regelungen der Anlagebedingungen insbesondere Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erwerben. Die Gesellschaft muss mindestens 51 % des Wertes des Sondervermögens in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Immobilien investieren. Darüber hinaus müssen mindestens 51 % der Werte des Sondervermögens in Wohnimmobilien investiert sein.

Es ist beabsichtigt, eine Investition insbesondere in folgende Objekte anzustreben:

1. Studentenwohnungen
2. Wohnanlagen zur überwiegenden Nutzung durch Singlehaushalte
3. Immobilien mit wohnnahen Nutzungen (z. B.: Pflegeheime / Boardinghäuser / Kindergärten).

Reine Büro- oder sonstige gewerbliche Immobilien werden nicht erworben.

Die Investitionen erfolgen in Bestands- und in Neubauimmobilien. Der Anteil der Grundstücke im Zustand der Bebauung darf 20 % des Sondervermögens nicht übersteigen.

Neben den im Bau befindlichen Immobilien besteht die Möglichkeit, dass die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens Immobilien zum Zwecke der Durchführung von Projektentwicklung erwerben kann.

Die Gesellschaft wird nicht in Vermögensgegenstände außerhalb eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum investieren.

Nach den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres betrug das Fondsvolumen zum Stichtag EUR 5.634.000,00. Der Wert des Sondervermögens beträgt im Berichtszeitraum weiterhin EUR 100,- pro Anteil. Die Crosslane Investment Ltd. hat gegenüber dem „Crosslane Student Real Estate Fund“ erklärt, eine negative Differenz zwischen dem Net Asset Value von EUR 100 pro Anteil und dem Net Asset Value bei einer etwaigen Auflösung des Fonds auszugleichen, sofern die Anteile nicht von einem anderen Fonds übernommen werden. Bisher wurden sämtliche Aufwendungen laufend durch Crosslane Investments Ltd. erstattet, weswegen sich bis zum 30.09.2018 keine negative Änderung des Nettoinventarwertes ergeben hat.

Der Fonds strebt eine stabile jährliche Ausschüttung in Höhe von 3 % bezogen auf das jeweils eingesetzte Kapital an. In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres wurden keine Ausschüttungen vorgenommen.

Portfoliostruktur

Der Aufbau eines Immobilienportfolios hat noch nicht begonnen.

Veräußerungsergebnisse

Es wurden keine Veräußerungsgeschäfte in dem Berichtszeitraum getätigt.

Ergebnis des Geschäftshalbjahres

Die Fondsgesellschaft schließt das erste Halbjahr des Geschäftsjahres mit einem Ergebnis von EUR 0,00.

Risikoanalyse

Adressausfallrisiken

Insgesamt verteilt sich das wesentliche Adressausfallrisiko zukünftig auf die Mieter in den direkt und indirekt gehaltenen Immobilien des Fonds. Im Berichtszeitraum wurden ausschließlich Bankguthaben gehalten. Somit wird das Risiko als gering eingeschätzt.

Marktpreisrisiken

Aufgrund unterschiedlicher Entwicklung der Immobilienmärkte sowie der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können Wertverluste auftreten, indem der Marktwert der Immobilien unter den Kaufpreis fällt. Zum Berichtsstichtag wurden keine Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften gehalten, sodass dieses Risiko nicht besteht.

Währungsrisiken

Derzeit bestehen keine Währungsrisiken.

Operationelle Risiken

Besondere operationelle Risiken bestehen in einer Verringerung der Vermietungsquote, geringeren Mieteinnahmen durch Leerstände und zahlungsunfähige Mieter. Darüber hinaus können unvorhergesehen Kosten für Modernisierungen und Sanierungen entstehen. Zum Berichtsstichtag wurden keine Immobilien oder Immobilien-Gesellschaften gehalten, sodass dieses Risiko nicht besteht.

Risiko durch Fremdfinanzierung

Bei in Anspruch genommenen Fremdfinanzierungen wirken sich Wertänderungen der Immobilien stärker auf das eingesetzte Eigenkapital des Sondervermögens aus als bei eigenfinanzierten Immobilien. Im Berichtszeitraum bestanden keine Fremdfinanzierungen, sodass dieses Risiko nicht besteht.

Liquiditätsrisiken

Besondere Liquiditätsrisiken bestehen nicht. Es handelt sich um ein Immobilien-Sondervermögen und eine Anteilrücknahme ist nicht ohne weiteres möglich. Die Anteilrücknahme ist in § 11 der Besonderen Anlagebedingungen (BAB) geregelt und beinhaltet Kündigungsfristen und Rücknahmeabschläge.

Steuerliche Risiken

Auf Fondsebene können sich Risiken durch Änderungen der Steuergesetze und Rechtsprechung ergeben.

Sonstige Hinweise

Mit der Verwaltung ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Hamburg, betraut.

Die HANSAINVEST zeigt hiermit an, dass das Verwaltungsrecht für das Sondervermögen „Crosslane Student Real Estate Fund“ zum Ablauf des 31. März 2019 gekündigt wurde. Die Veröffentlichung der entsprechenden Bekanntmachung ist ordnungsgemäß erfolgt.

Die Vermögenswerte des Immobilienpublikumsfonds werden getrennt von den Vermögenswerten der HANSAINVEST verwaltet. Als Verwahrstelle fungiert die DONNER & REUSCHEL Aktiengesellschaft, Hamburg.

Weitere für die Anleger wesentliche Ereignisse haben sich nicht ergeben.

Entwicklung des Fonds

	31.03.2017	31.03.2018	30.09.2018
	Mio. EUR	Mio. EUR	Mio. EUR
Liquiditätsanlagen	0,41	5,56	5,63
Sonstige Vermögensgegenstände	0,01	0,10	0,15
./. Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-0,01	-0,07	-0,15
Fondsvermögen	0,41	5,59	5,63
Anteilumlauf (Stück)	4.075,00	55.908,00	56.340,00
Anteilwert (EUR)	100,00	100,00	100,00
Ausschüttung je Anteil (EUR)	-	-	-
Tag der Ausschüttung	-	-	-

Vermögensübersicht zum 30. September 2018

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen
A. Vermögensgegenstände			
I. Liquiditätsanlagen (s.S. 8)			
1. Bankguthaben	5.627.961,04		
<i>Zwischensumme</i>		5.627.961,04	99,89%
II. Sonstige Vermögensgegenstände (s.S. 9)			
1. Andere	148.034,27		
<i>Zwischensumme</i>		148.034,27	2,63%
Summe Vermögensgegenstände		5.775.995,31	102,52%
B. Schulden			
I. Verbindlichkeiten aus (s.S. 9)			
1. anderen Gründen	-118.171,83		
<i>Zwischensumme</i>		-118.171,83	-2,10%
II. Rückstellungen (s.S. 9)			
<i>Zwischensumme</i>	-23.823,48	-23.823,48	-0,42%
Summe Schulden		-141.995,31	-2,52%
C. Fondsvermögen		5.634.000,00	100,00%
Anteilwert (EUR)		100,00	
umlaufende Anteile (Stück)		56.340	

Vermögensaufstellung zum 30. September 2018

Teil I: Immobilienverzeichnis

I. Direkt gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

keine

II. Über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien in Ländern mit EUR-Währung

keine

Teil II: Bestand der Liquidität

	Euro	Anteil am Fonds- vermögen
I. Bankguthaben	5.627.961,04	99,89%

Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen, zusätzliche Erläuterungen

	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen
I. Sonstige Vermögensgegenstände			
1. Andere		148.034,27	2,63%
davon sonstige Forderungen	148.034,27		
II. Verbindlichkeiten aus			
1. anderen Gründen		-118.171,83	-2,10%
davon Vergütung für Managementgebühren	-101.656,24		
davon Vergütung an die Fondsverwaltungsgesellschaft	-16.515,59		
III. Rückstellungen			
davon Rückstellungen für Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-23.823,48	-23.823,48	-0,42%

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien
vom 01. April 2018 bis 30. September 2018

I. Käufe:

keine

II. Verkäufe

keine

III. Schwebende Geschäfte gem. § 168 KAGB

keine

Ertrags- und Aufwandsrechnung

für den Zeitraum vom 01. April 2018 bis 30. September 2018

	EUR	EUR	EUR
I. Erträge			
1. Sonstige Erträge		73.179,47	
Summe der Erträge			73.179,47
II. Aufwendungen			
1. Verwaltungsvergütung		-61.146,59	
2. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten		-12.032,88	
Summe der Aufwendungen			-73.179,47
Ertragsausgleich			0,00
III. Ordentlicher Nettoertrag			0,00
IV. Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften			0,00
V. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			0,00
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne		0,00	
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste		0,00	
VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres			0,00
VII. Ergebnis des Geschäftsjahres			0,00

Erläuterungen zur Ertrags- und Aufwandsrechnung

Erträge

Im Berichtszeitraum wurden Erträge in Höhe von insgesamt TEUR 73 erwirtschaftet, wovon TEUR 73 auf sonstigen Erträge entfallen.

Die **Verwaltungsvergütung** (TEUR 61) enthält die Managementgebühr CROSSLANE (TEUR 50) sowie die Verwaltungsvergütung der HANSAINVEST (TEUR 11).

Die **Prüfungs- und Veröffentlichungskosten** enthalten Prüfungskosten (TEUR 12) für die Abschlussprüfung des Sondervermögens (TEUR 6) sowie die steuerliche Beratung inklusive der Erstellung der steuerlichen Unterlagen (TEUR 6).

Realisiertes Ergebnis des Geschäftshalbjahres

Das im Berichtszeitraum erwirtschaftete Ergebnis beläuft sich auf TEUR 0.

Verwendungsrechnung zum 30. September 2018

	insgesamt EUR	je Anteil EUR
I. Für die Ausschüttung verfügbar	0,00	0,00
1. Vortrag aus dem Vorjahr	0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	0,00	0,00
3. Zuführung aus dem Sondervermögen	0,00	0,00
II. Nicht für die Ausschüttung verwendet	0,00	0,00
1. Vortrag auf neue Rechnung	0,00	0,00
III. Gesamtausschüttung	0,00	0,00

Anteile per 30.09.2018

56.340

Entwicklung des Fondsvermögens

für den Zeitraum vom 01. April 2018 bis 30. September 2018

	EUR	EUR
I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Geschäftsjahres		5.590.800,00
1. Mittelzufluss (netto)		43.200,00
davon Mittelzuflüsse aus Anteilverkäufen	43.200,00	
II. Wert des Sondervermögens am Ende des Geschäftsjahres		5.634.000,00

Erläuterungen zur Entwicklung des Fondsvermögens

Die Entwicklung des Fondsvermögens zeigt auf, welche Geschäftsvorfälle während der Berichtsperiode zu dem neuen, in der Vermögensaufstellung des Fonds ausgewiesenen Vermögen geführt haben. Es handelt sich also um die Aufgliederung der Differenz zwischen dem Vermögen zu Beginn und dem am Ende des Geschäftshalbjahres.

Hamburg, den 19.11.2018

HANSAINVEST
Hanseatische Investment-Gesellschaft mit
beschränkter Haftung
Geschäftsführung

Marc Drießen

Dr. Jörg W. Stotz

Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

Angaben nach der Derivateverordnung

Es lagen im Berichtszeitraum keine Derivate, Wertpapier-Darlehen sowie Pensionsgeschäfte vor.

Sonstige Angaben

Anteilwert (EUR)	100,00
Umlaufende Anteile (Stück)	56.340

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 2 KARBV

Bankguthaben werden zum Nennwert zuzüglich abgegrenzter Zinsen bewertet.

Forderungen und **sonstige Vermögensgegenstände** werden grundsätzlich zum Nennwert angesetzt. Die Werthaltigkeit von Forderungen wird regelmäßig überprüft. Dem Ausfallrisiko wird in Form von Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen Rechnung getragen.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Der Ansatz und die Bewertung der **Rückstellungen** erfolgt nach vernünftiger wirtschaftlicher Beurteilung.

Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote *)		1,30 %
Transaktionskosten **)	EUR	0,00
Erfolgsabhängige Vergütung		0,00 %
Transaktionsabhängige Vergütung (§ 12 Abs. 1b) BAB) ***)		0,00 %

*) Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus. Die Berechnungsweise entspricht der vom BVI empfohlenen Methode.

***) Transaktionskosten: Summe der Nebenkosten des Erwerbs (Anschaffungsnebenkosten) und der Kosten der Veräußerung der Vermögensgegenstände.

****) Transaktionsabhängige Vergütung: Die transaktionsabhängige Vergütung ist naturgemäß starken Schwankungen über die Lebensdauer des Fonds ausgesetzt und gibt keine Rückschlüsse über die Performance wieder.

An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Vergütung

Verwaltungsvergütung HANSAINVEST (KVG)	EUR	10.769,97
Beratervergütung Crosslane Investment Limited	EUR	50.376,62

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandserstattungen.

Die KVG gewährt keine sogenannten Vermittlungsfolgeprovisionen an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Die Kosten der Verwaltung des Sondervermögens werden aufgrund des § 12 Abs. 1a) BAB ermittelt. Die Verwaltungsvergütung der HANSAINVEST (KVG) beträgt jährlich 0,29 % des Durchschnittswertes des Immobilien-Sondervermögens, der aus den Werten am Ende eines jeden Monats errechnet wird. HANSAINVEST ist berechtigt, hierauf monatlich anteilige Vorschüsse zu erheben. HANSAINVEST verzichtet mit dem Schreiben vom 23.05.2017 auf die Vergütung für die Monate April und Mai 2017.

Einmalige Vergütungen HANSAINVEST	EUR	0,00
-----------------------------------	-----	------

Einmalige Vergütungen erhält HANSAINVEST gem. § 12 Abs. 1b) BAB bis zu 2,15 % von Kaufpreisen bzw. Baukosten.

Vergütung Donner & Reuschel AG (Verwahrstelle)	EUR	0,00
--	-----	------

Die Vergütung der Verwahrstelle beträgt gem. § 12 Abs. 4 BAB 1/12 von 0,07 % p.a. des Durchschnittswerts des Immobilien-Sondervermögens, errechnet aus dem jeweiligen Monatsendwert (monatlich anteilig ab Auflage des Immobilien-Sondervermögens). Die Verwahrstelle verzichtet mit Schreiben vom 19.09.2017 bis zur Abwicklung des Fonds auf die Verwahrstellenvergütung.

Wesentliche sonstige Vermögensgegenstände und Rückstellungen

Die **anderen sonstigen Vermögensgegenstände** (TEUR 148) bestehen im Wesentlichen aus Forderungen für die Erstattung der Beratervergütung (TEUR 102), aus Forderungen für die Erstattung der Verwaltungsvergütung (TEUR 17), den Kosten für die Abschlussprüfung (TEUR 18) sowie der steuerliche Beratung inklusive der Erstellung der Bescheinigung gem. § 5 InvStG (TEUR 6).

Die **Rückstellungen** (TEUR 24) enthalten die Abgrenzung für die Abschlussprüfung (TEUR 18) und die steuerliche Beratung inklusive der Erstellung der steuerlichen Unterlagen (TEUR 6).

Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen

Die **sonstigen Erträgen** (TEUR 73) enthalten die erstatteten Fondsverwaltungsgebühren (TEUR 61) und Prüfungsgebühren (TEUR 12), da diese bis auf weiteres vom Initiator Crosslane übernommen werden.

Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-Gesellschaft mit beschränkter Haftung (KVG) für das Geschäftsjahr 2017

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR	9.668.504,18
davon fix:	EUR	7.731.706,47
davon variabel:	EUR	1.936.797,71

Zahl der Mitarbeiter der KVG: 128

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2017 der KVG gezahlten Vergütung an Risktaker (nur Führungskräfte):	EUR	878.912,52
---	-----	------------

Zusätzliche Informationen

Prozentualer Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände für die besondere Regelungen gelten: 0 %

Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement gem. § 300 Abs. 1 Nr. 2 KAGB
Das Liquiditätsmanagement ist in den §§ 4 und 8 der Besonderen Anlagebedingungen dargestellt.

Angaben zum Risikoprofil nach § 300 Abs. 1 Nr. 3 KAGB
Das Risikoprofil des Fonds ergibt sich aus den erwerbbaaren Vermögensgegenständen und den Investitionsgrenzen, in denen die Gesellschaft den Fonds verwaltet.

Angaben zur Änderung des max. Umfangs des Leverage § 300 Abs. 2 Nr. 1 KAGB

Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	5
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Bruttomethode	0,03

Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich ursprünglich festgelegtem Höchstmaß	3
Tatsächlicher Leverage-Umfang nach Commitmentmethode	0,03

Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft:

HANSAINVEST
Hanseatische Investment-Gesellschaft mit
beschränkter Haftung
Postfach 60 09 45
22209 Hamburg
Hausanschrift:
Kapstadtring 8
22297 Hamburg

Kunden-Servicecenter:

Telefon: (0 40) 3 00 57 - 62 96
Telefax: (0 40) 3 00 57 - 60 70
Internet: www.hansainvest.com
E-Mail: service@hansainvest.de

Gezeichnetes Kapital:
TEUR 10.500
Eigenmittel:
TEUR 14.154
(Stand: 31.12.2017)

Gesellschafter:

SIGNAL IDUNA Allgemeine Versicherung AG,
Dortmund
IDUNA Vereinigte Lebensversicherung aG für
Handwerk, Handel und Gewerbe, Hamburg

Verwahrstelle:

DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:
TEUR 20.500
Eigenmittel (Art. 72 CRR):
TEUR 211.063
(Stand: 31.12.2017)

Aufsichtsrat:

Martin Berger (Vorsitzender),
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe,
Hamburg
(zugleich Vorsitzender des Aufsichtsrates der
SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH)

Dr. Karl-Josef Bierth (stellvertretender
Vorsitzender),
Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA Gruppe,
Hamburg

Thomas Gollub,
Vorstandsvorsitzender der Aramea Asset
Management AG, Hamburg

Thomas Janta,
Direktor NRW.BANK, Düsseldorf

Dr. Thomas A. Lange,
Vorsitzender des Vorstandes der National-
Bank AG, Essen

Prof. Dr. Harald Stützer,
Geschäftsführender Gesellschafter der
STUETZER Real Estate Consulting GmbH,
Neufahrn

Wirtschaftsprüfer:

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

Geschäftsführung:

Nicholas Brinckmann
(zugleich Mitglied der Geschäftsführung
HANSAINVEST Real Assets GmbH)

Marc Drießen
(zugleich stellvertretender Präsident des
Verwaltungsrats der HANSAINVEST LUX S.A.)

Dr. Jörg W. Stotz
(zugleich Präsident des Verwaltungsrats der
HANSAINVEST LUX S.A., Mitglied der
Geschäftsführung der SIGNAL IDUNA Asset
Management GmbH sowie Mitglied der
Geschäftsführung HANSAINVEST Real Assets
GmbH)

Externe Bewerter

Es erfolgten noch keine Bewertungen