

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.

Crosslane Student Real Estate Fund
WKN / ISIN: A2AGN3 / DE000A2AGN33

Verwaltet von der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
("Gesellschaft"). Die HANSAINVEST gehört zur SIGNAL IDUNA Gruppe.

Ziele und Anlagepolitik

Für das Sondervermögen wird entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung der Aufbau eines Portfolios mit mehreren (ggf. indirekt gehaltenen) Immobilien angestrebt. Als Anlageziel werden regelmäßige sowie ein kontinuierlicher Wertzuwachs angestrebt.

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

Es ist beabsichtigt, eine Investition insbesondere in folgende Objekte anzustreben: Studentenwohnungen, Wohnanlagen zur überwiegenden Nutzung durch Singlehaushalte, 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 ist berechtigt, im Rahmen der Anlagebedingungen die tatsächliche Anlagestrategie jederzeit ohne vorherige Information an die Anleger zu ändern.

Die Erträge des Fonds werden ausgeschüttet.

Anleger können von der Gesellschaft einmal in der Woche am Mittwoch, bei Feiertagen am nächstfolgenden Bankarbeitstag, die Rücknahme der Anteile vorbehaltlich der Einhaltung der Mindesthalte- und Rückgabefristen verlangen. Die Ausgabe von Anteilen an dem Sondervermögen erfolgt ebenfalls nur zu diesen Terminen. Die Gesellschaft kann die Rücknahme auch aussetzen, wenn die im Fonds vorhandenen Mittel nicht ausreichen, um alle Anteilrückgaben zu bedienen und gleichzeitig die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Fonds sicherzustellen. Für das Sondervermögen gelten entsprechend der gesetzlichen Vorgaben eine Mindesthaltedauer von 24 Monaten und eine Rückgabefrist von 12 Monaten. Die Möglichkeit der kurzfristigen Liquidierung der Anteile an dem Sondervermögen durch Rückgabe an die Gesellschaft bzw. Verwahrstelle besteht nicht. Die Möglichkeit der Gesellschaft, die Rücknahme von Anteilen auszusetzen, bleibt hiervon unberührt.

Empfehlung: Dieser Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.

Risiko- und Ertragsprofil

Die Anlage in den Fonds birgt neben der Chance auf Wertsteigerungen und Ausschüttungen auch Verlustrisiken.

- **Marktrisiko/Immobilienrisiken:** Standorte können im Laufe der Zeit an Attraktivität verlieren, so dass in Folge zurückgehender Mietnachfrage geringere Mieten erzielbar sind als das heute der Fall ist. Ein reduzierter Mietertrag kann zu sinkenden Immobilienwerten führen, die den Anlageerfolg beeinträchtigen und die eine Verringerung des Wertes des Anteilscheines zur Folge haben. Die Immobilien selbst können durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden. Ihr Wert kann auch wegen unvorhergesehener Altlasten oder Baumängel sinken. Baumaßnahmen zur laufenden Instandhaltung des Immobilienportfolios können höhere Kosten verursachen als angenommen.
- **Bonitätsrisiko des Generalmieters:** Alle Objekte des Fonds werden an einen Generalmieter vermietet. Die Bonität des Generalmieters kann sich insbesondere infolge der vorstehend skizzierten Veränderungen der realisierbaren Mieterträge verschlechtern. Dies kann zum Ausfall der Zahlungsfähigkeit des Generalmieters führen.
- **Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften:** Wenn der Fonds Immobilien indirekt über eine Gesellschaft erwirbt, können sich insbesondere im Ausland Risiken aus Änderungen im Gesellschafts- und Steuerrecht ergeben.
- **Platzierungsrisiko:** Sollte es nicht gelingen im Platzierungszeitraum das vorgesehene Eigenkapital einzuwerben, können für den Fonds keine Immobilien erworben werden. In der Folge wird der Fonds rückabgewickelt werden. Dies kann für den Anleger mit Kosten verbunden sein.
- **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 Wertverluste.
- **Liquiditätsrisiken:** Immobilien können -anders als z. B. Aktien nicht jederzeit sehr kurzfristig veräußert werden. Wenn sehr viele Anleger gleichzeitig Anteile zurückgeben möchten, kann es im Ausnahmefall zu Aussetzungen der Anteilrücknahme kommen, weil die Gesellschaft zunächst Liegenschaften verkaufen muss, um ausreichend Liquidität zu schaffen.
- **Operationelle Risiken:** Menschliches oder technisches Versagen, innerhalb und außerhalb der Gesellschaft, aber auch andere Ereignisse (wie z.B. Naturkatastrophen oder Rechtsrisiken) können dem Fonds Verluste zufügen.

Eine ausführliche Beschreibung der Risiken enthält der Verkaufsprospekt.

Kosten

Einmalige Kosten vor und nach der Anlage:	
Ausgabeauf- und Rücknahmeabschläge	5,5% 0%
Dabei handelt es sich um den Höchstbetrag, der von Ihrer Anlage vor der Anlage / vor der Auszahlung Ihrer Rendite abgezogen wird.	
Kosten, die vom Fonds im Laufe des Jahres abgezogen werden (diese umfassen nicht die erfolgsbezogene Vergütung und die Transaktionskosten):	
Laufende Kosten	1,86%
Kosten, die der Fonds unter bestimmten Umständen zu tragen hat:	
Gebühren bei An- und Verkauf von Immobilien:	Werden für das Immobilien-Sondervermögen Immobilien erworben oder umgebaut oder verkauft, erhält die Gesellschaft jeweils eine einmalige Vergütung in Höhe von bis zu 2,15 % des Kaufpreises bzw. Verkaufspreises gemäß Kaufvertrag, jeweils ohne Nebenkosten, oder der Baukosten.
Erfolgsvergütung	bis zu 20 % (Höchstbetrag) des Betrages erhalten, um den der Anteilwert am Ende einer Abrechnungsperiode den Anteilwert am Anfang der Abrechnungsperiode um 5,00 % übersteigt (absolut positive Anteilwertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 2,00 % des Durchschnittswerts des Immobilien-Sondervermögens in der Abrechnungsperiode.

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.

Der hier angegebene Ausgabeaufschlag / Rücknahmeabschlag ist ein Höchstbetrag. Im Einzelfall kann er geringer ausfallen. Den tatsächlich für Sie geltenden Betrag können Sie beim Vertreter der Fondsanteile erfragen.

Bei den an dieser Stelle ausgewiesenen laufenden Kosten handelt es sich um eine Kostenschätzung. Die tatsächlichen laufenden Kosten werden erst angegeben, nachdem der Fonds ein komplettes Geschäftsjahr vollendet hat, da diese Kennzahl aufgrund ihrer Berechnungsweise vorher nicht verlässlich ist. Der Jahresbericht für jedes Geschäftsjahr enthält Einzelheiten zu den genauen berechneten Kosten.

Nähere Informationen zu den Kosten können Sie dem Abschnitt "Verwaltungs- und sonstige Kosten" des Verkaufsprospektes entnehmen.

Frühere Wertentwicklung



Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die künftige Entwicklung. Bei der Berechnung wurden sämtliche Kosten und Gebühren mit Ausnahme des Ausgabeaufschlags / des Rücknahmeabschlags abgezogen. Der Fonds wurde am 4.11.2017 aufgelegt. Die Angaben zur Wertentwicklung im Jahr der Auflegung des Fonds beziehen sich daher nicht auf das volle Kalenderjahr. Die historische Wertentwicklung wurde in Euro berechnet.

Praktische Informationen

Verwahrstelle des Fonds ist DONNER & REUSCHEL AG, Hamburg. Den Verkaufsprospekt und die aktuellen Jahres- und Halbjahresberichte, die aktuellen Anteilspreise sowie weitere Informationen zu dem Fonds erhalten Sie in deutscher Sprache in elektronischer oder in Papierform kostenlos bei der Gesellschaft oder auf unserer Homepage www.hansainvest.com.

Informationen zur aktuellen Vergütungspolitik der Gesellschaft sind im Internet unter www.hansainvest.com veröffentlicht. Hierzu zählen eine Beschreibung der Berechnungsmethoden für Vergütungen und Zuwendungen an bestimmte Mitarbeitergruppen sowie die Angabe der für die Zuteilung zuständigen Personen. Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen von der Gesellschaft auch 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 HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH kann lediglich auf der Grundlage einer in diesem Dokument enthaltenen Erklärung haftbar gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist. Dieser Fonds ist in Deutschland zugelassen und wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert. Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH ist in Deutschland zugelassen und wird durch die BaFin reguliert. Diese wesentlichen Informationen für den Anleger sind zutreffend und entsprechen dem Stand vom 18.02.2019.