

# Jahresbericht zum 31. Mai 2020

Immobilien Werte Deutschland

# Sehr geehrte Anlegerin, sehr geehrter Anleger,

der vorliegende Jahresbericht informiert Sie über  
die Entwicklung des OGAW-Fonds

Immobilien Werte Deutschland

in der Zeit vom 28. Juni 2019 bis 31. Mai 2020.

Hamburg, im August 2020

Mit freundlicher Empfehlung

Ihre HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH

Dr. Jörg W. Stotz    Nicholas Brinckmann    Andreas Hausladen    Ludger Wibbeke

## So behalten Sie den **Überblick:**

Tätigkeitsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2019/2020 .....	4
Vermögensübersicht per 31. Mai 2020 .....	6
Vermögensaufstellung per 31. Mai 2020 .....	7
Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV .....	12
Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers .....	15
Kapitalverwaltungsgesellschaft, Verwahrstelle und Gremien .....	17

# Tätigkeitsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr 2019/2020

## Anlageziel und Anlagepolitik

Das Anlageziel des Fonds ist, durch eine Kombination aus Kapitalwachstum und Erträgen (Dividenden und Zinsen) die Erzielung einer positiven Rendite zu erreichen.

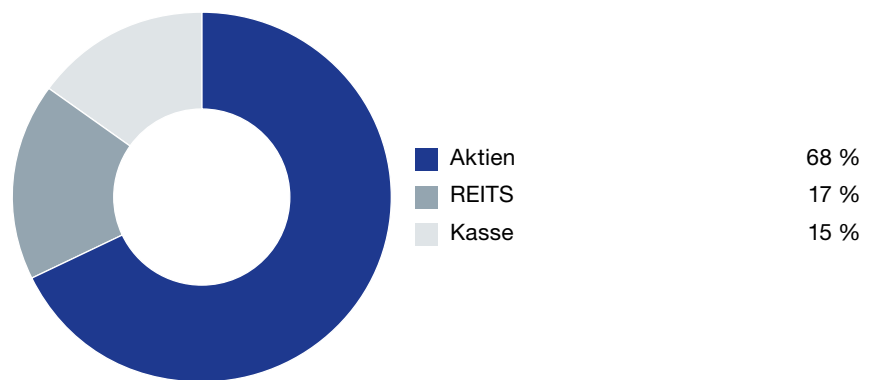
Der Fonds investiert mindestens 51 % in Aktien von Unternehmen deren Hauptgeschäftstätigkeit im Immobilienbereich liegt und deren Hauptsitz sich in Deutschland befindet. Es sollen mindestens 20 Aktien bzw. Immobilienwerte mit einer möglichst hohen und nachhaltig stabilen Dividendenrendite ausgewählt werden. Der Fonds darf auch in verzinsliche Wertpapiere, Wandelanleihen, Bankguthaben und bis zu max. 10 % seines Wertes in Investmentfonds anlegen. Der Fonds hält kein physisches Immobilienvermögen, sondern er investiert in immobilienbezogene Wertpapiere. Die maximalen Anlagegrenzen für die jeweiligen Vermögensgegenstände sind entsprechend der Besonderen Anlagebedingungen wie folgt ausgestaltet: Aktien und Aktien gleichwertige Wertpapiere mindestens 51 % Wertpapiere, die keine Aktien oder Aktien gleichwertige Wertpapiere sind maximal 49 %, Geldmarktinstrumente maximal 49 %, Bankguthaben maximal 49 %, Anteile an in- oder ausländischen Investmentvermögen maximal 10 %.

Das Sondervermögen kann gem. § 15 der Allgemeinen Anlagebedingungen kurzfristig Kredite zu Investitionszwecken von bis zu 10 % seines Wertes aufnehmen. Eine vollständige Investition in eine Anlageklasse bedeutet daher, dass in diese kurzfristig mehr als 100 % des Sonder-

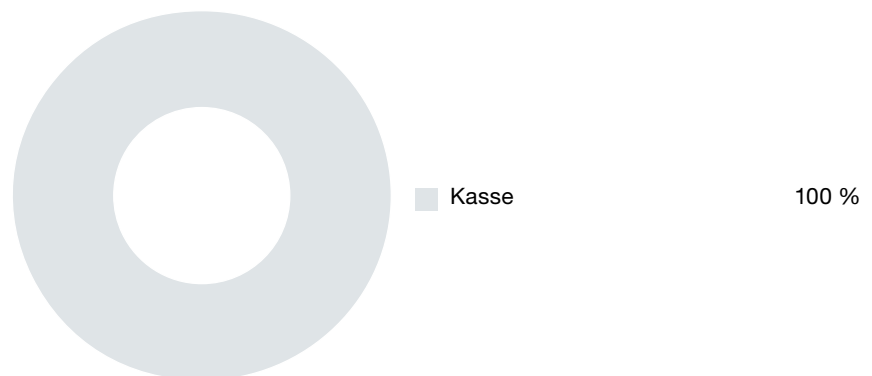
vermögens, nämlich bis maximal 110 % des Sondervermögens investiert werden kann. Zielfonds werden ohne gesonderten regionalen Schwerpunkt erworben. Derivate dürfen nur zu Absicherungszwecken erworben werden.

## Portfoliostruktur

### 31.05.2020



### 28.06.2019 (Fondsauflage)



Im Berichtszeitraum wurde das Portfolio nach Fondsauflage aufgebaut und im Einklang mit der Anlagestrategie auf eine häufige Umschichtung verzichtet. Sämtliche Investments sind direkte Investments in Aktien und REITS. Auf Investments in Fonds wurde verzichtet.

## Risikoanalyse

### Marktpreisrisiken:

Während des Berichtszeitraums bestanden in dem Fonds Marktpreisrisiken, insbesondere in Form von Aktienrisiken.

### Liquiditätsrisiken:

Aufgrund der zumeist hohen Liquidität der investierten Papiere war für fast alle eine jederzeitige Liquidierbarkeit gewährleistet.

**Operationelle Risiken:**

Unter operationellen Risiken wird die Gefahr von Verlusten verstanden, die durch die Unangemessenheit oder das Versagen von internen Verfahren, Menschen und Systemen oder durch externe Ereignisse verursacht werden. Beim operationellen Risiko differenziert die Gesellschaft zwischen technischen Risiken, Personalrisiken, Produktrisiken und Rechtsrisiken sowie Risiken aus Kunden- und Geschäftsbeziehungen und hat hierzu u.a. die folgenden Vorkehrungen getroffen:

Ex ante und ex post Kontrollen sind Bestandteil des Orderprozesses.

Rechts- und Personalrisiken werden durch Rechtsberatung und Schulungen der Mitarbeiter minimiert.

Darüber hinaus werden Geschäfte in Finanzinstrumenten ausschließlich über kompetente und erfahrene Kontrahenten

abgeschlossen. Die Verwahrung der Finanzinstrumente erfolgt durch eine etablierte Verwahrstelle mit guter Bonität.

Die Ordnungsmäßigkeit der für das Sondervermögen relevanten Aktivitäten und Prozesse wird regelmäßig durch die Interne Revision überwacht.

**Sonstige Risiken:**

Die Ausbreitung der Atemwegserkrankung COVID-19 hat aktuell weltweit zu massiven Einschnitten in das öffentliche Leben mit erheblichen Folgen u.a. für die Wirtschaft und deren Unternehmen geführt, die sich derzeit noch nicht abschätzen lassen. Vor diesem Hintergrund lassen sich die mit den Investitionen dieses Fonds verbundenen Risiken derzeit nicht abschließend absehen. Es besteht die Möglichkeit, dass sich die bestehenden Risiken verstärkt und kumuliert realisieren und sich negativ auf das Ergebnis des Fonds auswirken könnten.

**Veräußerungsergebnis**

Das Veräußerungsergebnis wurde im Wesentlichen durch die Veräußerung von Aktien erzielt.

**Sonstige Hinweise**

Die mit der Verwaltung des Investmentvermögens betraute Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die HANSAINVEST Hanseatische Investment- GmbH.

Das Portfoliomanagement für den Immobilien Werte Deutschland ist ausgelagert an NFS Capital AG.

Der Fonds wurde am 28.06.2019 aufgelegt.

Weitere für den Anleger wesentliche Ereignisse haben sich nicht ergeben.

# Vermögensübersicht per 31. Mai 2020

Fondsvermögen: EUR 5.959.500,14 \*)

Umlaufende Anteile: A-Klasse 11.770

AI-Klasse 4.610

Vermögensaufteilung in TEUR/%		
	Kurswert in Fonds- währung	% des Fonds- vermögens
<b>I. Vermögensgegenstände</b>		
<b>1. Aktien</b>	5.088	85,38
<b>2. Bankguthaben</b>	927	15,55
<b>3. Sonstige Vermögensgegenstände</b>	2	0,04
<b>II. Verbindlichkeiten</b>	-58	-0,97
<b>III. Fondsvermögen</b>	<b>5.959</b>	<b>100,00</b>

\*) Auflage zum 28.06.2019

# Vermögensaufstellung per 31. Mai 2020

Gattungsbezeichnung	ISIN	Markt	Stücke bzw. Anteile bzw. Whg. in 1.000	Bestand 31.05.2020	Käufe/ Zugänge	Ver- käufe/ Abgänge	Kurs	Kurswert in EUR	% des Fonds- vermö- gens	
					im Berichtszeitraum					
<b>Börsengehandelte Wertpapiere</b>										
<b>Aktien</b>										
ADLER Real Estate	DE0005008007		STK	7.920	12.870	4.950	EUR 13,860000	109.771,20	1,84	
ADO Properties S.A. Actions Nominatives o.N.	LU1250154413		STK	3.636	13.056	9.420	EUR 26,460000	96.208,56	1,61	
alstria office REIT	DE000A0LD2U1		STK	15.450	15.450	0	EUR 13,450000	207.802,50	3,49	
Deutsche Konsum REIT-AG Inhaber-Aktien o.N.	DE000A14KRD3		STK	10.120	10.120	0	EUR 17,450000	176.594,00	2,96	
Deutsche Wohnen	DE000A0HN5C6		STK	13.325	17.605	4.280	EUR 40,400000	538.330,00	9,03	
DIC Asset AG	DE000A1X3XX4		STK	18.677	32.507	13.830	EUR 12,120000	226.365,24	3,80	
Grand City Properties S.A. Actions au Porteur E0-,10	LU0775917882		STK	12.790	13.200	410	EUR 20,320000	259.892,80	4,36	
HAMBORNER REIT	DE0006013006		STK	22.700	22.700	0	EUR 8,400000	190.680,00	3,20	
Instone Real Estate Group AG	DE000A2NBX80		STK	8.960	12.660	3.700	EUR 19,700000	176.512,00	2,96	
LEG Immobilien	DE000LEG1110		STK	4.222	4.492	270	EUR 109,800000	463.575,60	7,78	
Scout24 AG Namens-Aktien o.N.	DE000A12DM80		STK	3.923	4.563	640	EUR 67,550000	264.998,65	4,45	
TAG Immobilien	DE0008303504		STK	23.300	23.300	0	EUR 20,900000	486.970,00	8,16	
Vonovia SE Namens-Aktien o.N.	DE000A1ML7J1		STK	9.822	12.512	2.690	EUR 51,960000	510.351,12	8,56	
Tritax Big Box REIT PLC Registered Shares LS -,01	GB00BG49KP99		STK	117.240	117.240	0	GBP 1,405000	183.575,39	3,08	
Deutsche Industrie REIT-AG Inhaber-Aktien o.N.	DE000A2G9LL1		STK	12.606	14.618	2.012	EUR 20,600000	259.683,60	4,36	
UBM Development	AT0000815402		STK	481	481	0	EUR 36,600000	17.604,60	0,30	
<b>Summe der börsengehandelten Wertpapiere</b>							<b>EUR</b>	<b>4.168.915,26</b>	<b>69,94</b>	
<b>An organisierten Märkten zugelassene oder in diese einbezogene Wertpapiere</b>										
<b>Aktien</b>										
Covivio Office AG Namens-Aktien o.N.	DE000A2G8XX3		STK	26.920	26.920	0	EUR 5,900000	158.828,00	2,67	
HELMA Eigenheimbau AG	DE000A0EQ578		STK	4.355	4.355	0	EUR 36,100000	157.215,50	2,64	
Noratis AG Inhaber-Aktien o.N.	DE000A2E4MK4		STK	7.500	7.500	0	EUR 20,900000	156.750,00	2,63	
VIB Vermögen AG Namens-Aktien o.N.	DE000A2YPDD0		STK	9.260	9.260	0	EUR 26,250000	243.075,00	4,08	
DEFAMA Deutsche Fachmarkt AG Inhaber-Aktien o.N.	DE000A13SUL5		STK	12.120	12.120	0	EUR 16,800000	203.616,00	3,42	
<b>Summe der an organisierten Märkten zugelassenen oder in diese einbezogenen Wertpapiere</b>							<b>EUR</b>	<b>919.484,50</b>	<b>15,44</b>	
<b>Summe Wertpapiervermögen</b>							<b>EUR</b>	<b>5.088.399,76</b>	<b>85,38</b>	

## Vermögensaufstellung zum 31.05.2020

Gattungsbezeichnung	ISIN	Markt	Stücke bzw. Anteile bzw. Whg. in 1.000	Bestand 31.05.2020	Käufe/ Zugänge		Ver- käufe/ Abgänge		Kurs	Kurswert in EUR	% des Fonds- vermö- gens
					im Berichtszeitraum						
<b>Bankguthaben</b>											
<b>EUR - Guthaben bei:</b>											
Verwahrstelle: Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG			EUR	926.468,79						926.468,79	15,55
<b>Summe der Bankguthaben</b>									<b>EUR</b>	<b>926.468,79</b>	<b>15,55</b>
<b>Sonstige Vermögensgegenstände</b>											
Sonstige Ansprüche			EUR	2.299,18						2.299,18	0,04
<b>Summe sonstige Vermögensgegenstände</b>									<b>EUR</b>	<b>2.299,18</b>	<b>0,04</b>
<b>Sonstige Verbindlichkeiten 1)</b>			<b>EUR</b>	<b>-57.667,59</b>					<b>EUR</b>	<b>-57.667,59</b>	<b>-0,97</b>
<b>Fondsvermögen</b>									<b>EUR</b>	<b>5.959.500,14</b>	<b>100 2)</b>
<b>Immobilien Werte Deutschland A</b>											
<b>Anteilwert</b>									<b>EUR</b>	<b>102,34</b>	
<b>Umlaufende Anteile</b>									<b>STK</b>	<b>11.770</b>	
<b>Immobilien Werte Deutschland AI</b>											
<b>Anteilwert</b>									<b>EUR</b>	<b>1.031,44</b>	
<b>Umlaufende Anteile</b>									<b>STK</b>	<b>4.610</b>	

### Fußnoten:

1) noch nicht abgeführte Prüfungskosten, Veröffentlichungskosten, Performance Fee, Verwahrstellenvergütung, Verwaltungsvergütung, Zinsen laufendes Konto

2) Durch Rundung der Prozent-Anteile bei der Berechnung können geringfügige Differenzen entstanden sein.

Abwicklung von Transaktionen durch verbundene Unternehmen. Der Anteil der Transaktionen, die im Berichtszeitraum für Rechnung des Sondervermögens über Broker ausgeführt wurden, die verbundene Unternehmen und Personen sind, betrug 14,90%. Ihr Umfang belief sich hierbei auf insgesamt 1.501.965,38 EUR.

## Wertpapierkurse bzw. Marktsätze

Die Vermögensgegenstände des Sondervermögens sind auf Grundlage der zuletzt festgestellten Kurse/Marktsätze bewertet.

Devisenkurse (in Mengennotiz)		per 29.05.2020	
Britisches Pfund	GBP	0,897300	= 1 Euro (EUR)



**Während des Berichtszeitraumes abgeschlossene Geschäfte, soweit sie nicht mehr in der Vermögensaufstellung erscheinen: Käufe und Verkäufe in Wertpapieren, Investmentanteilen und Schuldscheindarlehen (Marktzuordnung zum Berichtsstichtag)**

Gattungsbezeichnung	ISIN	Stücke bzw. Anteile bzw. Whg. in 1.000	Käufe/Zugänge	Verkäufe/ Abgänge	Volumen in 1.000
<b>Börsengehandelte Wertpapiere</b>					
<b>Aktien</b>					
Aareal Bank	DE0005408116	STK	7.150	7.150	
Aroundtown	LU1673108939	STK	47.020	47.020	
Corestate Capital Holding S.A	LU1296758029	STK	10.770	10.770	
Deutsche Pfandbriefbank AG Inhaber-Aktien o.N.	DE0008019001	STK	14.030	14.030	
TLG IMMOBILIEN AG Inhaber-Aktien o.N.	DE000A12B8Z4	STK	4.000	4.000	
VIB Vermögen	DE0002457512	STK	3.200	3.200	
Dream Global Real Estate In.Tr Reg. Trust Units o.N.	CA26154A1066	STK	10.000	10.000	
<b>Derivate (in Opening-Transaktionen umgesetzte Optionsprämien bzw. Volumen der Optionsgeschäfte, bei Optionsscheinen Angabe der Käufe und Verkäufe)</b>					
<b>Terminkontrakte</b>					
<b>Aktienindex-Terminkontrakte</b>					
Verkaufte Kontrakte:					
Basiswert: EURO STOXX Real Estate Index		EUR			529,66

## Ertrags- und Aufwandsrechnung (inkl. Ertrags- und Aufwandsausgleich)

für den Zeitraum vom 28. Juni 2019 bis 31. Mai 2020		Immobilien Werte Deutschland A	Immobilien Werte Deutschland AI
<b>I. Erträge</b>			
1. Dividenden inländischer Aussteller	EUR	1.787,60	6.727,47
2. Dividenden ausländischer Aussteller (vor Quellensteuer)	EUR	69,06	1.229,15
3. Zinsen aus Liquiditätsanlagen im Inland	EUR	-432,22**)	-1.954,90**)
4. Abzug ausländischer Quellensteuer	EUR	-17,26	-307,29
<b>Summe der Erträge</b>	<b>EUR</b>	<b>1.407,18</b>	<b>5.694,43</b>
<b>II. Aufwendungen</b>			
1. Zinsen aus Kreditaufnahmen	EUR	-45,90	-173,94
2. Verwaltungsvergütung			
a) fix	EUR	-8.596,70	-25.514,44
b) performanceabhängig	EUR	-6.934,04	-38.623,43
3. Verwahrstellenvergütung	EUR	-313,80	-1.612,18
4. Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	EUR	-2.179,42	-6.573,48
5. Sonstige Aufwendungen	EUR	-229,32	-3.000,09
6. Aufwandsausgleich	EUR	-8.251,60	-17.407,31
<b>Summe der Aufwendungen</b>	<b>EUR</b>	<b>-26.550,78</b>	<b>-92.904,87</b>
<b>III. Ordentlicher Nettoertrag</b>	<b>EUR</b>	<b>-25.143,60</b>	<b>-87.210,44</b>
<b>IV. Veräußerungsgeschäfte</b>			
1. Realisierte Gewinne	EUR	11.014,82	70.602,47
2. Realisierte Verluste	EUR	-93.054,83	-374.638,25
<b>Ergebnis aus Veräußerungsgeschäften</b>	<b>EUR</b>	<b>-82.040,01</b>	<b>-304.035,78</b>
<b>V. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres</b>			
1. Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne	EUR	-60.997,23	469.601,74
2. Nettoveränderung der nicht realisierten Verluste	EUR	-29.539,24	-116.604,63
<b>VI. Nicht realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres</b>	<b>EUR</b>	<b>-90.536,47</b>	<b>352.997,11</b>
<b>VII. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres</b>	<b>EUR</b>	<b>-197.720,08</b>	<b>-38.249,11</b>

\*\*) Darin enthalten sind negative Habenzinsen in Höhe von EUR 432,22 in der Anteilklasse A und in Höhe von EUR 1.954,90 in der Anteilklasse AI.

## Entwicklung des Sondervermögens 2020

		Immobilien Werte Deutschland A		Immobilien Werte Deutschland AI	
<b>I. Wert des Sondervermögens am Beginn des Rumpfgeschäftsjahres</b>		EUR	0,00	EUR	0,00
1. Mittelzufluss / -abfluss (netto)		EUR	1.420.455,10	EUR	4.792.571,18
a) Mittelzuflüsse aus Anteilschein-Verkäufen:	EUR	2.175.576,28		EUR	5.471.104,40
b) Mittelabflüsse aus Anteilschein-Rücknahmen:	EUR	-755.121,18		EUR	-678.533,22
2. Ertragsausgleich/Aufwandsausgleich		EUR	-18.174,37	EUR	617,42
3. Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres		EUR	-197.720,08	EUR	-38.249,11
davon nicht realisierte Gewinne:	EUR	-60.997,23		EUR	469.601,74
davon nicht realisierte Verluste:	EUR	-29.539,24		EUR	-116.604,63
<b>II. Wert des Sondervermögens am Ende des Rumpfgeschäftsjahres</b>		<b>EUR</b>	<b>1.204.560,65</b>	<b>EUR</b>	<b>4.754.939,49</b>

## Verwendung der Erträge des Sondervermögens

Berechnung der Ausschüttung	insgesamt	je Anteil
<b>Immobilien Werte Deutschland A</b>		
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	EUR -107.183,61	-9,11
3. Zuführung aus dem Sondervermögen 3)	EUR 117.776,61	10,01
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>		
1. Der Wiederanlage zugeführt	EUR 0,00	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	EUR 0,00	0,00
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>EUR 10.593,00</b>	<b>0,90</b>
1. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 10.593,00	0,90
<b>Immobilien Werte Deutschland AI</b>		
<b>I. Für die Ausschüttung verfügbar</b>		
1. Vortrag aus dem Vorjahr	EUR 0,00	0,00
2. Realisiertes Ergebnis des Rumpfgeschäftsjahres	EUR -391.246,22	-84,87
3. Zuführung aus dem Sondervermögen 3)	EUR 458.091,22	99,37
<b>II. Nicht für die Ausschüttung verwendet</b>		
1. Der Wiederanlage zugeführt	EUR 0,00	0,00
2. Vortrag auf neue Rechnung	EUR 0,00	0,00
<b>III. Gesamtausschüttung</b>	<b>EUR 66.845,00</b>	<b>14,50</b>
1. Endausschüttung		
a) Barausschüttung	EUR 66.845,00	14,50

3) Die Zuführung aus dem Sondervermögen resultiert aus der Berücksichtigung von realisierten Verlusten. Ferner handelt es sich bei der Zuführung aus dem Sondervermögen bei der Anteilklasse A i.H.v. EUR 24.721,78 und in der Anteilklasse AI i.H.v. EUR 83.452,97 aus dem Fondskapital (für die Ausschüttung notwendig wäre eine Zuführung in der Anteilklasse A i.H.v. EUR 117.776,61 und in der Anteilklasse AI i.H.v. EUR 458.091,22)

## Vergleichende Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre

Geschäftsjahr	Fondsvermögen am Ende des Geschäftsjahres		Anteilwert	
<b>Immobilien Werte Deutschland A</b>				
Auflage 28.06.2019	EUR	30.000,00	EUR	100,00
2020	EUR	1.204.560,65	EUR	102,34
<b>Immobilien Werte Deutschland AI</b>				
Auflage 28.06.2019	EUR	2.010,00	EUR	1.000,00
2020	EUR	4.754.939,49	EUR	1.031,44

# Anhang gem. § 7 Nr. 9 KARBV

## Angaben nach der Derivateverordnung

**Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure** EUR 0,00

Der Wert ergibt sich unter Berücksichtigung von Netting- und Hedgingeffekten, der zugrundeliegenden Derivate im Sondervermögen

## Die Vertragspartner der Derivate-Geschäfte

Fehlanzeige

Bestand der Wertpapiere am Fondsvermögen (in %) 85,38  
Bestand der Derivate am Fondsvermögen (in %) 0,00

**Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotential wurde für dieses Sondervermögen gemäß der Derivateverordnung nach dem einfachen Ansatz ermittelt.**

## Sonstige Angaben

### Immobilien Werte Deutschland A

Anteilwert EUR 102,34  
Umlaufende Anteile STK 11.770

### Immobilien Werte Deutschland AI

Anteilwert EUR 1.031,44  
Umlaufende Anteile STK 4.610

	Immobilien Werte Deutschland A	Immobilien Werte Deutschland AI
<b>Währung</b>	EUR	EUR
<b>Verwaltungsvergütung</b>	1,30% p.a.	0,75% p.a.
<b>Ausgabeaufschlag</b>	5,00%	0,00%
<b>Ertragsverwendung</b>	Ausschüttung	Ausschüttung
<b>Mindestanlagevolumen</b>	-	EUR 10.000

## Angabe zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Der Anteilwert wird durch die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH ermittelt. Die Bewertung von Vermögenswerten, die an einer Börse zum Handel zugelassen bzw. in einen anderen organisierten Markt einbezogen sind, erfolgt zu den handelbaren Schlusskursen des vorhergehenden Börsentages gem. § 27 KARBV. Investmentanteile werden zu den letzten veröffentlichten Rücknahmepreisen angesetzt.

Vermögenswerte, die weder an einer Börse zugelassen noch in einen organisierten Markt einbezogen sind oder für die ein handelbarer Kurs nicht verfügbar ist, werden mit von anerkannten Kursversorgern zur Verfügung gestellten Kursen bewertet. Sollten die ermittelten Kurse nicht belastbar sein, wird auf den mit geeigneten Bewertungsmodellen ermittelten Verkehrswert abgestellt (§ 28 KARBV). Die bezogenen Kurse werden täglich durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft.

Bankguthaben und Festgelder werden mit dem Nominalbetrag und Verbindlichkeiten zum Rückzahlungsbetrag bewertet. Die Bewertung der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zu ihrem Markt- bzw. Nominalbetrag.

## Angaben zur Transparenz sowie zur Gesamtkostenquote

Gesamtkostenquote

Immobilien Werte Deutschland A 1,59 %  
Immobilien Werte Deutschland AI 1,00 %

Die Gesamtkostenquote drückt sämtliche vom Sondervermögen im Jahresverlauf getragenen Kosten und Zahlungen (ohne Transaktionskosten) im Verhältnis zum durchschnittlichen Nettoinventarwert des Sondervermögens aus

Transaktionskosten EUR 7.536,35

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

Erfolgsabhängige Vergütung in % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes

Immobilien Werte Deutschland A 0,98 %  
Immobilien Werte Deutschland AI 1,05 %

## An die Verwaltungsgesellschaft oder Dritte gezahlte Pauschalvergütungen

Im abgelaufenen Rumpfgeschäftsjahr wurden keine Pauschalvergütungen an die Kapitalverwaltungsgesellschaft oder an Dritte gezahlt.

Die KVG erhält keine Rückvergütungen der aus dem Sondervermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütung und Aufwandsersatzungen. Die KVG gewährt für die Anteilklasse A sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

Die KVG gewährt für die Anteilklasse AI keine sogenannte Vermittlungsfolgeprovision an Vermittler in wesentlichem Umfang aus der von dem Sondervermögen an sie geleisteten Vergütung.

## Wesentliche sonstige Erträge und sonstige Aufwendungen

Wesentliche sonstige Erträge

Immobilien Werte Deutschland A: EUR 0,00

Immobilien Werte Deutschland AI: EUR 0,00

Wesentliche sonstige Aufwendungen

Immobilien Werte Deutschland A: EUR 207,93 BaFin-Gebühren

Immobilien Werte Deutschland AI: EUR 2.852,07 BaFin-Gebühren

## Sonstige Informationen

Die Ermittlung der Nettoveränderung der nicht realisierten Gewinne und Verluste erfolgt dadurch, dass in jedem Geschäftsjahr die in den Anteilspreis einfließenden Wertansätze der Vermögensgegenstände mit den jeweiligen historischen Anschaffungskosten verglichen werden, die Höhe der positiven Differenzen in die Summe der nicht realisierten Gewinne einfließen, die Höhe der negativen Differenzen in die Summe der nicht realisierten Verluste einfließen und aus dem Vergleich der Summenpositionen zum Ende des Geschäftsjahres mit den Summenpositionen zum Anfang des Geschäftsjahres die Nettoveränderungen ermittelt werden.

## Angaben zur Mitarbeitervergütung der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH (KVG) für das Geschäftsjahr 2019

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr der KVG gezahlten Mitarbeitervergütung (inkl. Geschäftsführer):	EUR 13.825.622,49
davon fix:	EUR 10.999.500,77
davon variabel:	EUR 2.826.121,72
Zahl der Mitarbeiter der KVG inkl. Geschäftsführer (Durchschnitt):	172
Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr 2019 der KVG gezahlten Vergütung an Geschäftsleiter (Risikoträger):	EUR 1.011.750,04

Die Angaben zur Mitarbeitervergütung beziehen sich auf den Zeitraum 1. Januar bis 31. Dezember 2019 und betreffen ausschließlich die in diesem Zeitraum bei der Gesellschaft beschäftigten Mitarbeiter.

## Beschreibung, wie die Vergütungen und ggf. sonstige Zuwendungen berechnet wurden

Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH unterliegt den für Kapitalverwaltungsgesellschaften geltenden aufsichtsrechtlichen Vorgaben im Hinblick auf die Gestaltung ihres Vergütungssystems. Die Ausgestaltung des Vergütungssystems hat die Gesellschaft in einer internen Richtlinie über die Vergütungspolitik und Vergütungspraxis geregelt. Ziel ist es, ein Vergütungssystem sicherzustellen, das Fehlanreize zur Eingehung übermäßiger Risiken verhindert. Das Vergütungssystem der HANSAINVEST wird unter Einbeziehung des Risikomanagements und der Compliance Beauftragten mindestens jährlich auf seine Angemessenheit und die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben überprüft. Eine Erörterung des Vergütungssystems mit dem Aufsichtsrat findet ebenfalls jährlich statt.

Die Vergütung der Mitarbeiter richtet sich grundsätzlich nach dem Manteltarifvertrag für das Versicherungswesen. Je nach Tätigkeit und Verantwortung erfolgt die Vergütung gemäß der entsprechenden Tarifgruppe. Die Ausgestaltung und Vergütungshöhen der Tarifgruppen werden zwischen Arbeitgeber- und Arbeitnehmerverbänden bzw. der Konzernmutter und den Betriebsräten verhandelt, die HANSAINVEST hat hierauf keinen Einfluss. Nur mit wenigen Mitarbeitern inkl. der leitenden Angestellten sind finanzielle Anreizsysteme für variable Vergütungen und Tantiemen vereinbart. Der Anteil der variablen Vergütung darf dabei maximal 30% der Gesamtvergütung ausmachen. Ein Anreiz, ein unverhältnismäßig großes Risiko für die Gesellschaft einzugehen, resultiert aus der variablen Vergütung nicht.

Die Vergütung für die Geschäftsführer der HANSAINVEST erfolgt auf einzelvertraglicher Basis. Sie setzt sich zusammen aus einer monatlichen festen Vergütung und einer jährlichen Tantieme. Die Höhe der Tantieme wird im gesamten Aufsichtsrat erörtert und festgelegt und orientiert sich nicht am Erfolg der einzelnen Fonds.

Derzeit sind nur die Geschäftsführung als Risikoträger der Gesellschaft eingestuft. Die Gesellschaft überprüft die Vergütungssysteme jährlich. Die Vergütungspolitik der HANSAINVEST erfüllt die Anforderungen des § 37 KAGB, als auch die Leitlinien für solide Vergütungspolitiken unter Berücksichtigung der AIFMD (ESMA/2013/232).

## Ergebnisse der jährlichen Überprüfung der Vergütungspolitik

Im Rahmen der internen jährlichen Überprüfung der Einhaltung der Vergütungspolitik ergaben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Ausgestaltung von fixen und / oder variablen Vergütungen sich nicht an den Regelungen der Richtlinie über die Vergütungspolitik und Vergütungspraxis orientieren.

## Angaben zu wesentlichen Änderungen der festgelegten Vergütungspolitik

Keine Änderung im Berichtszeitraum.

## Angaben zur Mitarbeitervergütung im Auslagerungsfall für das Geschäftsjahr 2019 (Portfoliomanagement NFS Capital AG)

Die KVG zahlt keine direkten Vergütungen an Mitarbeiter des Auslagerungsunternehmens.

Das Auslagerungsunternehmen hat folgende Informationen selbst veröffentlicht:

Gesamtsumme der im abgelaufenen Wirtschaftsjahr des Auslagerungsunternehmens gezahlten Mitarbeitervergütung:	EUR	204.956
davon feste Vergütung:	EUR	204.956
davon variable Vergütung:	EUR	0
Direkt aus dem Fonds gezahlte Vergütungen:	EUR	0

Zahl der Mitarbeiter des Auslagerungsunternehmens: 11

## Angaben nach § 134c Abs. 4 AktG

### Anforderung

Angaben zu den mittel- bis langfristigen Risiken:

Angaben über die Zusammensetzung  
des Portfolios:  
der Portfolioumsätze:

Portfolioumsatzkosten:

Berücksichtigung der mittel- bis langfristigen  
Entwicklung der Gesellschaft bei der Anlageentscheidung:

Einsatz von Stimmrechtsberatern:

Handhabung der Wertpapierleihe und zum Umgang mit Interessen-  
konflikten im Rahmen der Mitwirkung in den Gesellschaften,  
insbesondere durch Ausnutzung von Aktionärsrechten:

### Verweis

Beschreibung der wesentlichen Risiken im Tätigkeitsbericht

Vermögensaufstellung im Jahresbericht  
Vermögensaufstellung sowie Darstellung der während des Geschäftsjahres  
abgeschlossene Geschäfte, soweit sie nicht mehr in der Vermögensaufstellung  
erscheinen.

Transaktionskosten im Anhang im Jahresbericht

Verkaufsprospekt des Sondervermögens

Internetseite der HANSAINVEST

Für das Sondervermögen sind im Berichtszeitraum keine Wertpapierleihegeschäfte  
abgeschlossen worden.

Hamburg, 12. August 2020

HANSAINVEST  
Hanseatische Investment-GmbH  
Geschäftsführung

(Dr. Jörg W. Stotz) (Nicholas Brinckmann) (Andreas Hausladen) (Ludger Wibbeke)

# Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg

## Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresbericht des Sondervermögens Immobilien Werte Deutschland – bestehend aus dem Tätigkeitsbericht für das Rumpfgeschäftsjahr vom 28. Juni 2019 bis zum 31. Mai 2020, der Vermögensübersicht und der Vermögensaufstellung zum 31. Mai 2020, der Ertrags- und Aufwandsrechnung, der Verwendungsrechnung, der Entwicklungsrechnung für das Rumpfgeschäftsjahr vom 28. Juni 2019 bis zum 31. Mai 2020, sowie der vergleichenden Übersicht über die letzten drei Geschäftsjahre, der Aufstellung der während des Berichtszeitraums abgeschlossenen Geschäfte, soweit diese nicht mehr Gegenstand der Vermögensaufstellung sind, und dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresbericht in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und ermöglicht es unter Beachtung dieser Vorschriften, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

## Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresberichts in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere

Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht zu dienen.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresbericht

Die gesetzlichen Vertreter der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresberichts, der den Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Jahresbericht es unter Beachtung dieser Vorschriften ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung des Jahresberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresberichts sind die gesetzlichen Vertreter dafür ver-

antwortlich, Ereignisse, Entscheidungen und Faktoren, welche die weitere Entwicklung des Investmentvermögens wesentlich beeinflussen können, in die Berichterstattung einzubeziehen. Das bedeutet u. a., dass die gesetzlichen Vertreter bei der Aufstellung des Jahresberichts die Fortführung des Sondervermögens durch die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH zu beurteilen haben und die Verantwortung haben, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung des Sondervermögens, sofern einschlägig, anzugeben.

## Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresbericht als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresbericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 102 KAGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresbericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresberichts relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern der HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH bei der Aufstellung des Jahresberichts angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen auf der Grundlage erlangter Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fortführung des Sondervermögens durch die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresbericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass das Sondervermögen durch die HANSA-

INVEST Hanseatische Investment-GmbH nicht fortgeführt wird.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresberichts, einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresbericht es unter Beachtung der Vorschriften des deutschen KAGB und der einschlägigen europäischen Verordnungen ermöglicht, sich ein umfassendes Bild der tatsächlichen Verhältnisse und Entwicklungen des Sondervermögens zu verschaffen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen u.a. den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, den 13. August 2020

KPMG AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Werner Lüning  
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer



# 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:  
€ 10.500.000,00  
Eigenmittel:  
€ 20.059.012,13  
(Stand: 31.12.2019)

## Gesellschafter:

SIGNAL IDUNA  
Allgemeine Versicherung AG, Dortmund  
SIGNAL IDUNA  
Lebensversicherung a.G., Hamburg

## Verwahrstelle:

Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG  
Gezeichnetes und eingezahltes Kapital:  
€ 18.445.196,00  
Haftendes Eigenkapital (aufsichtsrecht-  
liche Eigenmittel nach Art. 72 CRR):  
€ 228.453.059,00  
(Stand 31.12.2019)

## Einzahlungen:

UniCredit Bank AG, München  
(vorm. Bayerische Hypo- und  
Vereinsbank)  
BIC: HYVEDEMM300  
IBAN: DE15200300000000791178

## Aufsichtsrat:

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

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

Markus Barth,  
Vorsitzender des Vorstandes der  
Aramea Asset Management AG,  
Hamburg

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

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

Prof. Dr. Stephan Schüller,  
Kaufmann

## Wirtschaftsprüfer:

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Hamburg

## Geschäftsführung:

Dr. Jörg W. Stotz  
(Sprecher, zugleich Aufsichtsrats-  
vorsitzender der HANSAINVEST LUX  
S.A., Mitglied der Geschäftsführung  
der SIGNAL IDUNA Asset Management  
GmbH und der HANSAINVEST Real  
Assets GmbH sowie Mitglied des  
Aufsichtsrates der Aramea Asset  
Management AG)

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

Andreas Hausladen (ab 01.04.2020)

Ludger Wibbeke  
(zugleich stellvertretender Aufsichtsrats-  
vorsitzender der HANSAINVEST LUX  
S.A. sowie Vorsitzender des  
Aufsichtsrates der WohnSelect  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH)

**HANSAINVEST**  
**Hanseatische Investment-GmbH**

**Ein Unternehmen der**  
**SIGNAL IDUNA Gruppe**

Kapstadtring 8  
22297 Hamburg  
Telefon (040) 3 00 57 - 62 96  
Fax (040) 3 00 57 - 60 70

[service@hansainvest.de](mailto:service@hansainvest.de)  
[www.hansainvest.de](http://www.hansainvest.de)