



SIGNAL IDUNA



HANSAreits US

Liquide Immobilieninvestments –
jederzeit marktgerecht bewertet

Marketing-Anzeige der SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH • Nur für professionelle Anleger

Signatory of:





Eine starke Gemeinschaft

PUNICA INVEST

Vertriebs-organisation

**SIGNAL IDUNA
Asset Management**

Portfoliomanager

HANSAINVEST

Kapitalverwaltungs-
gesellschaft (KVG)



SIGNAL IDUNA Asset Management

Ein verlässlicher Partner

44 Mrd. Euro
verwaltetes Vermögen

Gründung
im Jahr 2003

26-köpfiges
Portfoliomanagement

Norddeutschlands größter
Asset-Manager

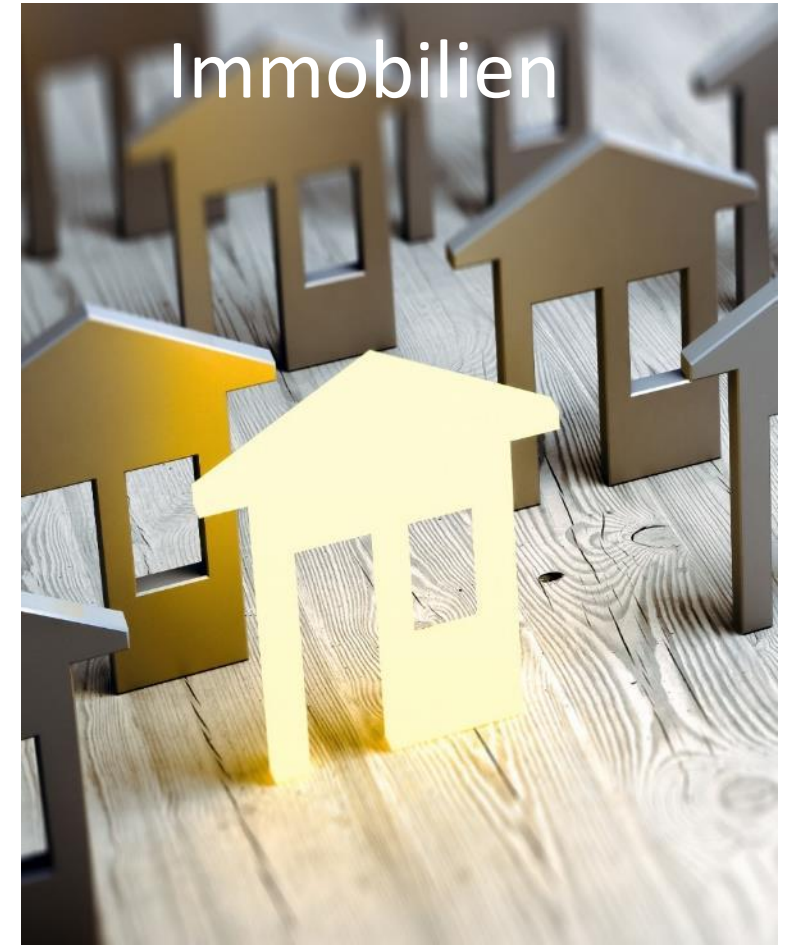
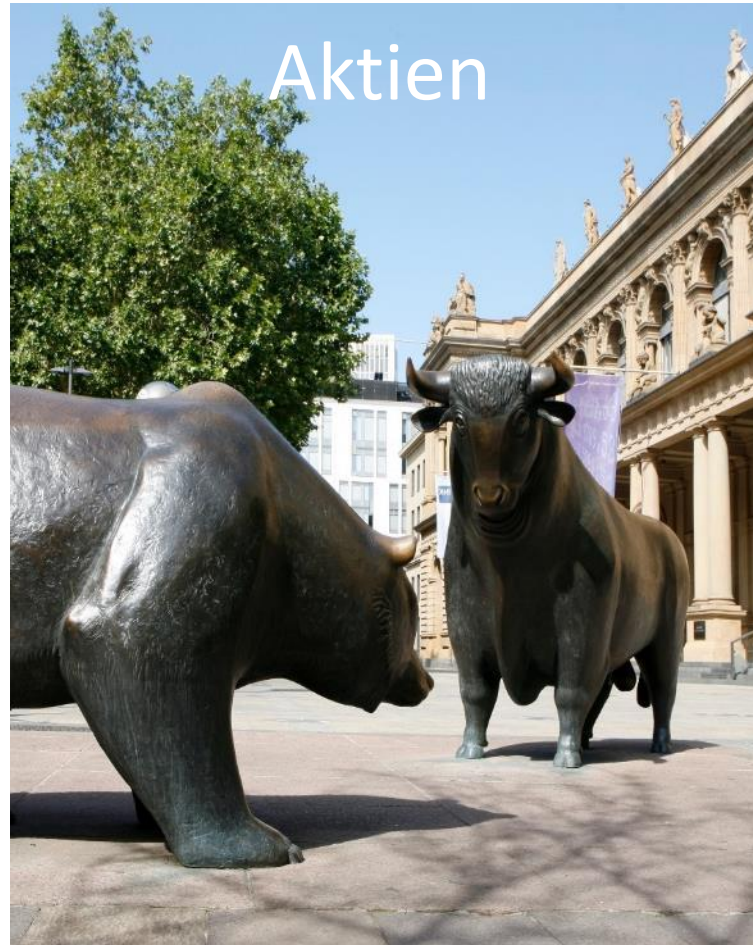
490 Jahre persönliche
Erfahrung im
Portfoliomanagement

Stand: 01.01.2026.

Bild: Laura Richter

SIGNAL IDUNA Asset Management

Der Sachwertspezialist



Was sind US-amerikanische REITs?

- REIT steht für Real Estate Investment Trust
- börsengehandelte Aktiengesellschaften mit Grundbesitz- bzw. Immobilien-Fokus
- Mindestinvestitionsquote von 75% in Immobilien
- Mindestausschüttung von 90% des zu versteuernden Gewinns
- mindestens 100 Aktionäre
- keine Besteuerung auf REIT-Ebene, sondern nur auf Anlegerebene



Welche REITs gibt es in den USA?

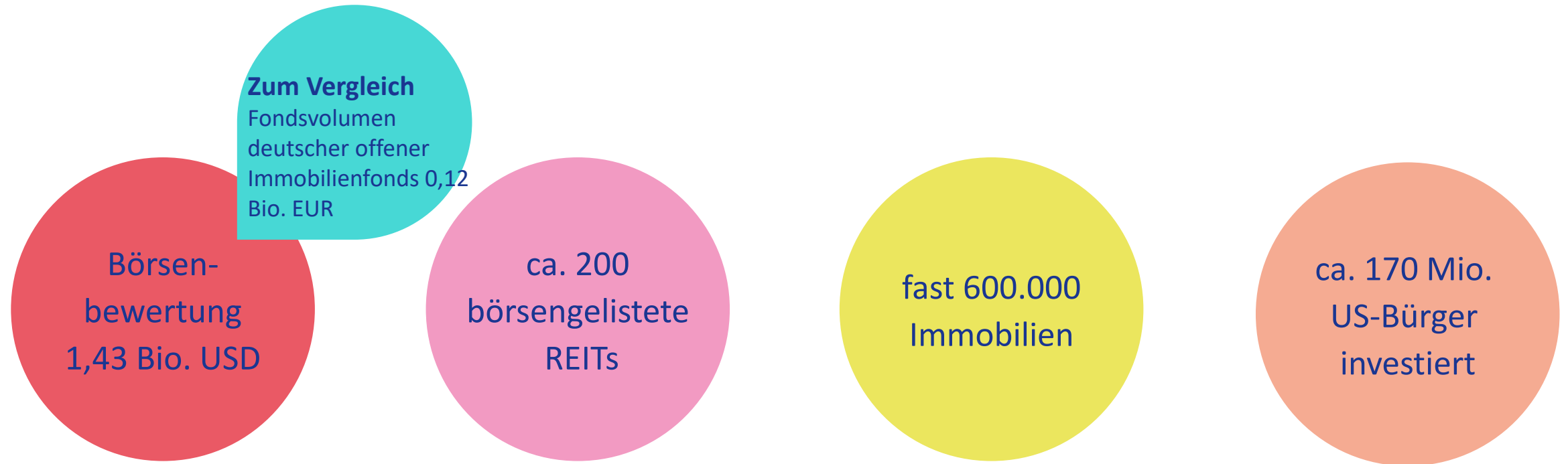
Arten von REITs:

- Equity-REITs
(investieren in Sachwerte)
- Mortgage-REITs
(investieren in mit Hypotheken besicherte Anleihen)
- Hybrid-REITs
(investieren sowohl in Sachwerte als auch in Anleihen)



US-Markt für REITs

Eine Wachstumsstory seit der Beginn der 1960er Jahre



Quelle: National Association of Real Estate Investment Trusts (Nareit), Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI). Stand: 31.12.2025.

Vergleich US-REITs und deutsche Offene Immobilienfonds

Merkmal	US-REITs	Offene Immobilienfonds (Deutschland)
Investitionsobjekte	Immobilien, Wälder, Funkmasten und andere Sachwerte	Immobilien
Erwerb	Täglich über die Börse	I.d.R über die KVG
Liquidierbarkeit	Täglich über die Börse	Mindesthaltedauer und Kündigungsfristen (über die KVG), täglich über die Börse mit Preisabschlag
Bewertung	Angebot und Nachfrage an der Börse	Preisermittlung durch Sachverständige
Volatilität	Hoch, da an der Börse Kursschwankungen ausgesetzt	Gering, weil Gutachten nur zeitversetzt Berücksichtigung finden
Kosten bei Erwerb	Wertpapierumsatzprovision und Börsengebühr	Ausgabeaufschlag

Traditionelle REIT-Sektoren



Moderne REIT-Sektoren



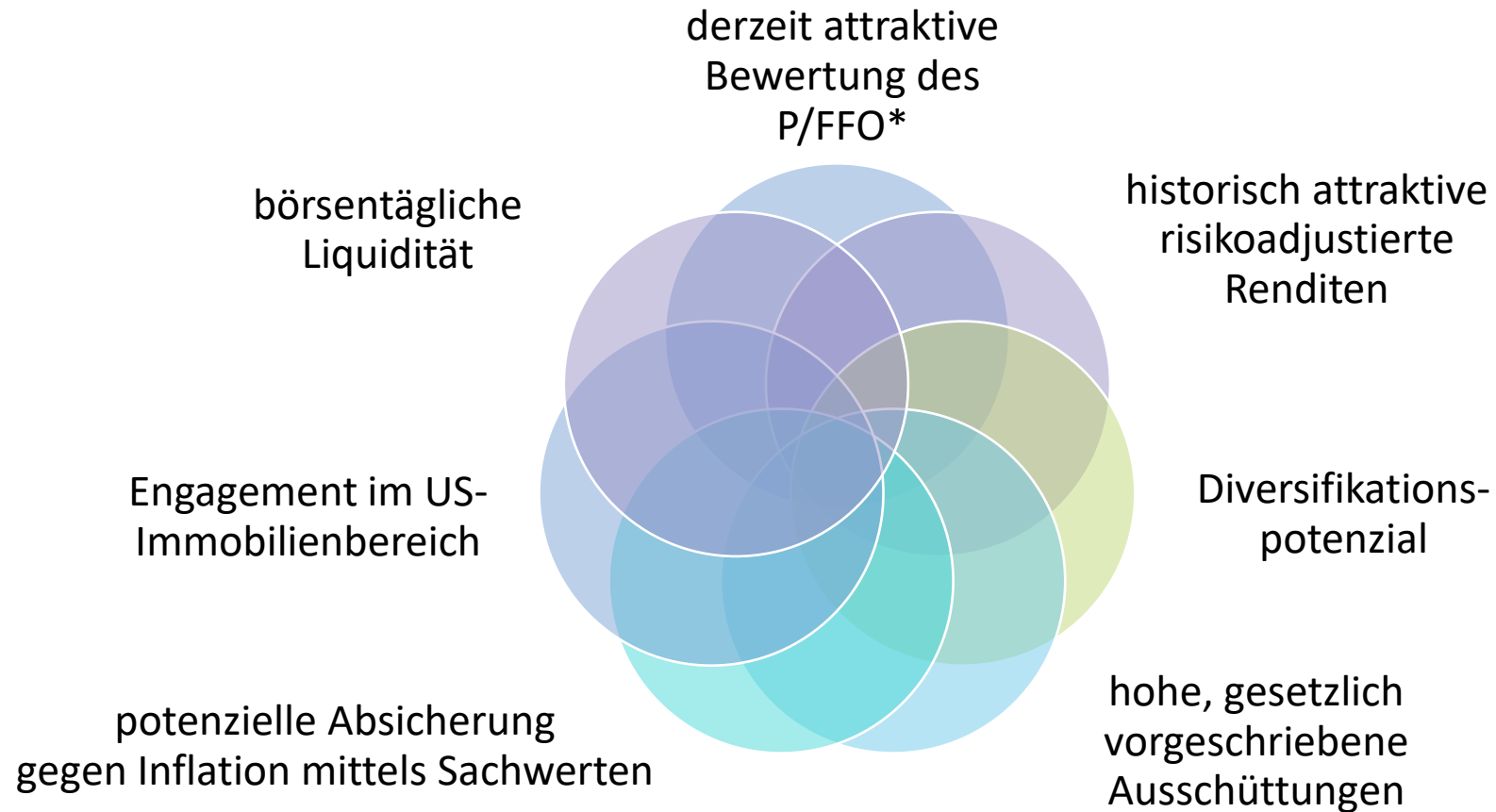
Warum US-amerikanische REITs?

- mit Abstand größter und liquidester REIT-Markt der Welt
- hoher Anteil an modernen REIT-Sektoren
- US-Rechnungslegung ermöglicht die Bildung höherer Liquiditätsreserven als im internationalen Vergleich
- vergleichsweise lange Darlehenslaufzeiten
- langfristige Outperformance von US-REITs gegenüber globalen REITs

Quelle: National Association of Real Estate Investment Trusts (Nareit).



Merkmale von US-REITs



*Price/Fund from Operations siehe Erklärung Seite 21.

Der Fonds HANSAreits US im Profil



HANSAreits US im Kurzportrait



- UCITs Publikumsfonds mit aktivem Management
- Kombination aus Bottom-Up und Top-Down Ansätzen
- konzentriertes Portfolio aus 25 bis 35 Werten
- Diversifikation durch ausgewogene Sektor-Verteilung
- Fokus auf hoher Bilanzqualität der REITs

Der Fonds HANSAreits US im Portrait

Überblick

Anlageziele

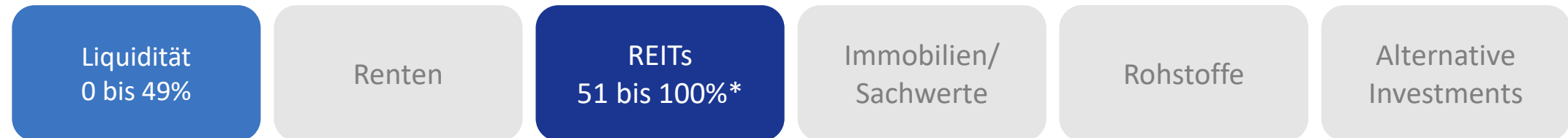
- Partizipation am US-Immobilienmarkt
- Diversifikation durch Berücksichtigung verschiedener US-REIT-Sektoren

Profil des typischen Anlegers

- Wachstumsorientiert

Investmentrahmen*

- Börsennotierte US-Equity-REITs
- Fondswährung Euro, keine Absicherung der Fremdwährungsrisiken



*Im Rahmen der aktuell verfolgten Anlagestrategie. Passive Grenzverletzungen der Anlagegrenzen sind nicht durch aktive Investitionsentscheidungen, sondern z.B. durch Marktbewegungen oder Bewertungen hervorgerufene Verletzungen der Anlagegrenzen.

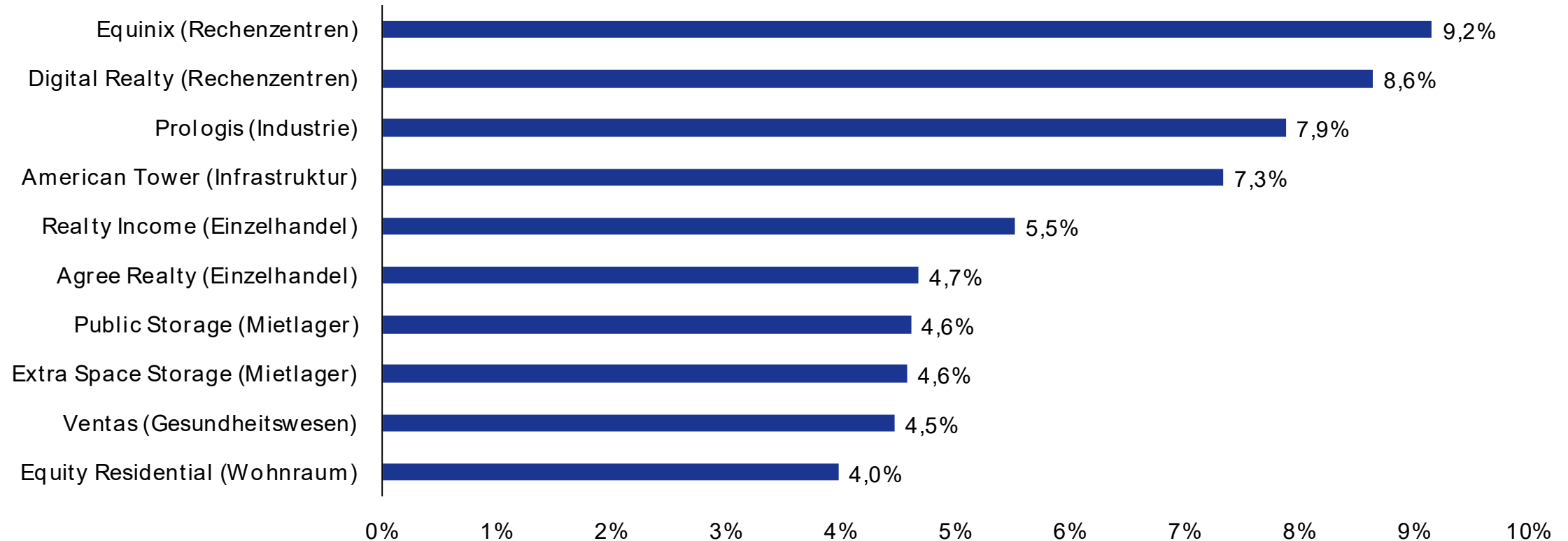
Aktives Management

Der aktuelle Investmentprozess des HANSAreits US



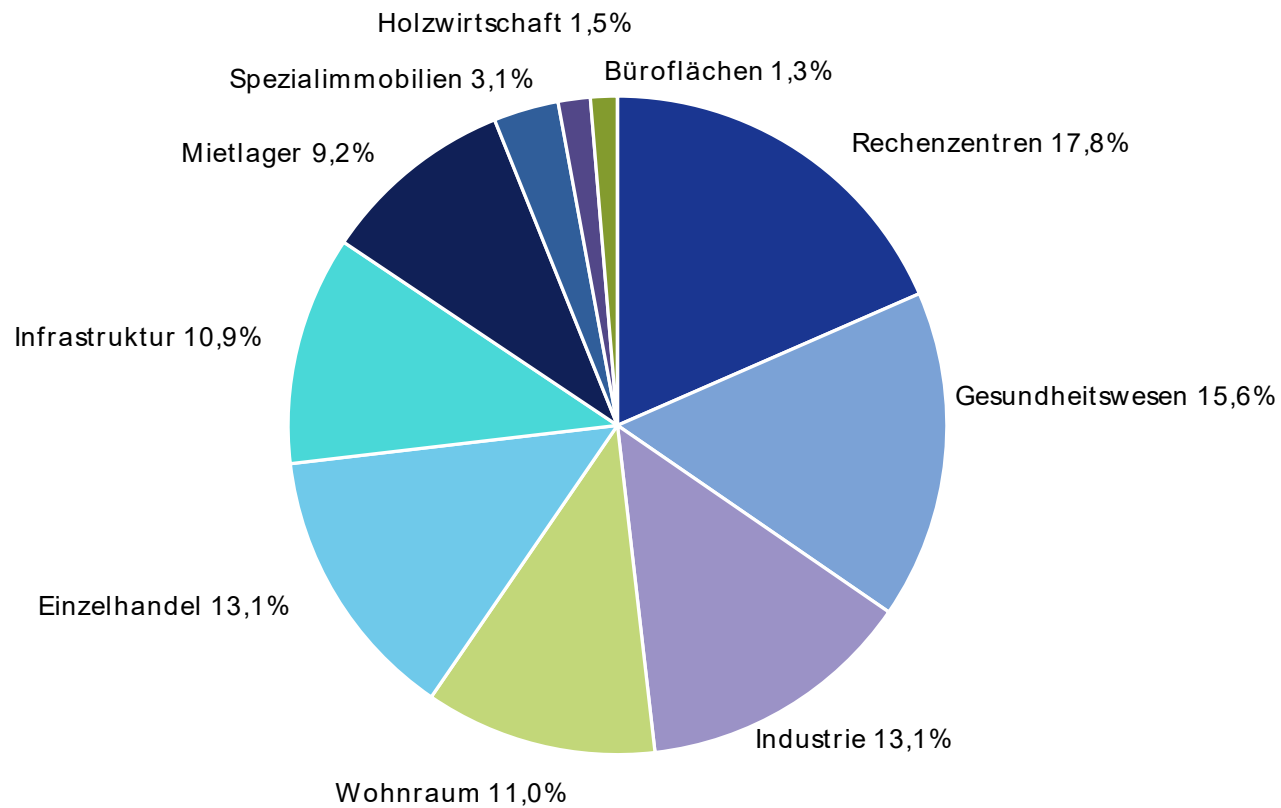
Die größten Positionen

Top 10-Titel* (zugehöriger REIT-Sektor)



*In Prozent des Fondsvermögens. Stand: 28.02.2026.

Aufteilung nach Sektoren



Stand: 28.02.2026.

Ausgewählte Fondskennzahlen:

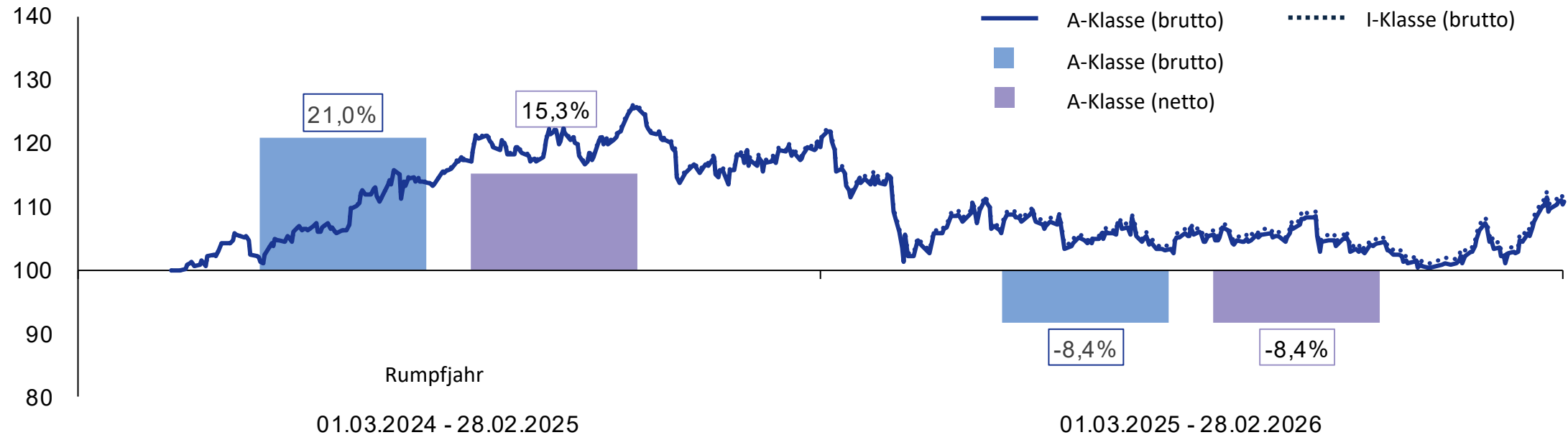
Anzahl Positionen: 28

Ø-Dividendenrendite: ca. 3,8%

Ø-Credit-Rating: BBB+

Performance des HANSAreits US

Wertentwicklung und Ausschüttungen seit Auflage



Wertentwicklung (brutto)	A-Klasse	I-Klasse
kumuliert	10,87%	11,83%
p.a.	5,67%	6,16%

Ausschüttungsrendite A-Klasse / I-Klasse in Prozent (Basis Fondpreis Ex-Tag)
03.03.2025
1,75/1,75

Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen. Die Netto-Wertentwicklung unterscheidet sich von der Brutto-Wertentwicklung dadurch, dass in ersten Jahr der Anlage der Ausgabeaufschlag berücksichtigt wurde. Stand: 28.02.2026.



Investitionsbeispiele des HANSAreits US

REITs und ihre Bewertung

Triple Net Lease:

Mietvertragstyp, bei dem Versicherungen, Steuern und Instandhaltungen vom Mieter anstatt vom Vermieter getragen und verantwortet werden. In den USA weit verbreitet, in Europa hingegen weniger.

FFO (Funds From Operations):

Ergebnisgröße in der Immobilienbranche, um die operative Geschäftsentwicklung zu beurteilen, ergibt sich im Wesentlichen aus dem Jahresüberschuss zuzüglich getätigter Abschreibungen und nicht liquiditätswirksamer Kosten sowie abzüglich von Veräußerungsgewinnen.

AFFO (Adjusted Funds From Operations):

Abwandlung der FFO, ohne diejenigen Kosten, die zur Aufrechterhaltung der Bausubstanz aufgewendet werden müssen („Maintenance CapEx“), ergänzt um buchhalterische Glättungen aus mietfreien Zeiten. Im Vergleich zum FFO stellt der AFFO eine bessere Annäherung an den Zahlungsmittelbestand dar. Ins Verhältnis zum Börsenkurs gesetzt, werden FFO und AFFO anstelle des KGVs verwendet.

WALT (Weighted Average Lease Term):

Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller bestehenden Mietverträge – die Gewichtung erfolgt i.d.R. nach den Mieteinnahmen des Portfolios. Je langfristiger die Mietverträge, desto höher der WALT.

Alexandria Real Estate

Sektor:

Marktkapitalisierung:

Dividendenrendite:

Credit Rating:

Gesundheitswesen

ca. 9,3 Mrd. USD

ca. 8,7%

BBB+



Investitionsbeispiel

Alexandria Real Estate

- Investition in Gebäude des Gesundheitswesens (Biotech, Pharma, Behörden, Universitäten etc.)
- über 800 Mieter mit hoher Branchenkonzentration
- Campus-Prinzip (Cluster), d.h. mehrere Unternehmen und Institutionen auf einem Gelände (ca. 78 %)
- Vermietungsquote bei 90,8 %
- Top 20 Mieter mit einer WALT von 9,7 Jahren
- wenige Darlehensausläufe in den nächsten 3 Jahren

Fazit: Relativ günstig bewerteter REIT mit hoher Mieterkonzentration in der Pharma- und Biotechbranche. Aktuell hat der Sektor jedoch mit Überkapazitäten zu kämpfen.

Die enthaltenen Aussagen zur Marktlage stellen unsere eigene Ansicht der geschilderten Umstände dar. Hiermit ist weder eine Allgemeingültigkeit noch eine Anlageberatung oder -empfehlung verbunden.

Quelle: Alexandria Real Estate Q4-2025, eigene Berechnungen. Stand: 31.12.2025.

Digital Realty

Sektor:

Marktkapitalisierung:

Dividendenrendite:

Credit Rating:

Rechenzentren

60,5 Mrd. USD

ca. 2,8%

BBB



Investitionsbeispiel

Digital Realty

- betreibt über 300 Data Center mit über 5.000 Kunden
- internationale Ausrichtung (52% Nordamerika, 29% Europa, 10% Asien-Pazifik)
- Wachstumspotenzial aufgrund zunehmender Transformation von IT-Infrastruktur in die Cloud
- künftige Wachstumsimpulse durch vermehrten Einsatz künstlicher Intelligenz
- moderate Darlehensausläufe in den nächsten 3 Jahren

Fazit: REIT, der das Rückgrat der Digitalisierung bereit stellt und dessen Management durch Kapazitätsausbau eine konsequente Wachstumsstrategie verfolgt.

Die enthaltenen Aussagen zur Marktlage stellen unsere eigene Ansicht der geschilderten Umstände dar. Hiermit ist weder eine Allgemeingültigkeit noch eine Anlageberatung oder -empfehlung verbunden.

Quelle: Digital Realty Q4-2025, eigene Berechnungen. Stand: 31.12.2025.

Weyerhaeuser

Sektor:	Holzwirtschaft
Marktkapitalisierung:	17,9 Mrd. USD
Dividendenrendite:	ca. 3,4%
Credit Rating:	BBB



Investitionsbeispiel

Weyerhaeuser

- größter Waldbesitzer in Nordamerika mit ca. 10.000 Mitarbeitern
- deckt die komplette Wertschöpfungskette der Forstwirtschaft ab
- 100% der gerodeten Bäume werden wieder aufgeforstet
- starke Abhängigkeit vom volatilen Holzpreis
- Neue Geschäftsfelder, wie z.B. die CO₂-Speicherung
- rund ein Viertel der Darlehen läuft in den nächsten 3 Jahren aus, gleichwohl sehr niedrige Gesamt-verschuldung

Fazit: Konjunktursensibler REIT, der außergewöhnliche Nachhaltigkeitsmerkmale besitzt.

Die enthaltenen Aussagen zur Marktlage stellen unsere eigene Ansicht der geschilderten Umstände dar. Hiermit ist weder eine Allgemeingültigkeit noch eine Anlageberatung oder -empfehlung verbunden.

Quelle: Weyerhaeuser Q4-2025, eigene Berechnungen. Stand: 31.12.2025.

Prologis



Sektor:	Industrie
Marktkapitalisierung:	130,2 Mrd. USD
Dividendenrendite:	ca. 2,9%
Credit Rating:	A



Investitionsbeispiel

Prologis

- REIT mit einer der weltweit höchsten Marktkapitalisierung
- ca. 5.800 Logistikimmobilien mit etwa 6.500 Mietern
- schwerpunktmäßig in den USA tätig (ca. 85% des Net Operating Profits)
- Einstieg in das Geschäftsfeld Rechenzentren
- Vermietungsquote von 95%
- die 25 größten Mieter stehen für 21% der Einnahmen
- wenige Darlehensausläufe in den nächsten 3 Jahren

Fazit: Qualitativ hochwertiger REIT mit historisch hohem
Wachstum und guter Bonität.

Die enthaltenen Aussagen zur Marktlage stellen unsere eigene Ansicht der geschilderten Umstände dar. Hiermit ist weder eine Allgemeingültigkeit noch eine Anlageberatung oder -empfehlung verbunden.

Quelle: Prologis Q4-2025, eigene Berechnungen. Stand: 31.12.2025.

American Tower

The background of the slide is a photograph of several communication towers silhouetted against a sunset sky. The sky transitions from a deep blue at the top to a bright orange and yellow near the horizon. The towers are made of metal lattice and are equipped with various antennas and satellite dishes. The overall scene is a landscape view from an elevated position, looking out over a vast, flat area.

Sektor:

Marktkapitalisierung:

Dividendenrendite:

Credit Rating:

Infrastruktur

85,1 Mrd. USD

ca. 3,7%

BBB+



Investitionsbeispiel

American Tower

- REIT mit einer der weltweit höchsten Marktkapitalisierung
- betreibt global über 149.000 Funkmasten mit ca. 4.800 Mitarbeitern
- tätig in 22 Ländern, Schwerpunkt USA
- signifikanter Anstieg der Rentabilität eines Towers, wenn 2 oder 3 Kunden denselben Funkmast mieten
- Profiteur von 5G und steigenden Datenvolumina
- AFFO per share in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich 9% p.a. gewachsen

Fazit: Stabiles Geschäftsmodell mit langfristig guten Wachstumsaussichten.

Die enthaltenen Aussagen zur Marktlage stellen unsere eigene Ansicht der geschilderten Umstände dar. Hiermit ist weder eine Allgemeingültigkeit noch eine Anlageberatung oder -empfehlung verbunden.

Quelle: American Tower Q4-2025, eigene Berechnungen. Stand: 31.12.2025.

VICI Properties



Sektor:

Marktkapitalisierung:

Dividendenrendite:

Credit Rating:

Casinos

32,3 Mrd. USD

ca. 5,8%

BBB-



Investitionsbeispiel

VICI Properties

- größter Immobilienbesitzer in Las Vegas mit 54 Gaming- und 39 Non-Gaming-Objekten
- Vollvermietung – auch während Corona
- ausschließlich NNN-Lease-Verträge, 90% der Mieten an den CPI gekoppelt (Inflationsschutz)
- sehr lange Mietlaufzeiten mit einer WALT von 40 Jahren
- hohe Mieterkonzentration (nur 13 Mieter)
- moderate Darlehensausläufe in den nächsten 3 Jahren bei gleichmäßiger Fälligkeitsstruktur

Fazit: Junger REIT, der erst 2017 gegründet wurde. Er besitzt Immobilien, die für seine Mieter von essentieller Bedeutung sind.

Die enthaltenen Aussagen zur Marktlage stellen unsere eigene Ansicht der geschilderten Umstände dar. Hiermit ist weder eine Allgemeingültigkeit noch eine Anlageberatung oder -empfehlung verbunden.

Quelle: VICI Properties Q4-2025, eigene Berechnungen. Stand: 31.12.2025.

Realty Income



Sektor:

Marktkapitalisierung:

Dividendenrendite:

Credit Rating:

Einzelhandel

61,6 Mrd. USD

ca. 4,9%

A-



Investitionsbeispiel

Realty Income

- Dividendenaristokrat mit monatlicher Ausschüttung
- Über 15.500 Objekte mit ca. 1.750 verschiedenen Mietern und ausschließlich NNN-Lease-Verträge
- Vermietungsquote in den letzten 10 Jahren niemals unter 97,9% (aktuell 98,9%)
- WALT von 8,8 Jahren
- Seit Börsengang 1996, Total Return von 13,3% p.a. bei einem Beta von 0,5 (ggü. S&P 500)
- In 28 der letzten 29 Jahre Steigerung des AFFO per Share

Fazit: Populäres Basisinvestment mit sehr guter Bonität und außergewöhnlicher Erfolgsbilanz.

Die enthaltenen Aussagen zur Marktlage stellen unsere eigene Ansicht der geschilderten Umstände dar. Hiermit ist weder eine Allgemeingültigkeit noch eine Anlageberatung oder -empfehlung verbunden.

Quelle: Realty Income Q4-2025, eigene Berechnungen. Stand: 31.12.2025.

Chancen und Risiken

Aus der Sicht eines Inhabers des HANSAreits US

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">▪ Partizipation an zahlreichen Sektoren des US-Immobilienmarktes bereits mit kleinsten Beträgen möglich.▪ Das Investment über REITs eröffnet aufgrund ihres Aktiencharakters i.d.R. die Chance auf stärkere bzw. schnellere Wertsteigerungen als bei anderen Anlageformen für Immobilien.▪ Aufgrund der jederzeitigen Liquidierbarkeit von REITs-Anteilen und des Fehlens einer Mindesthaltedauer bzw. Kündigungsfrist können Anleger einen schnellen Ein- wie Ausstieg in den US-Immobilienmarkt vollziehen.	<ul style="list-style-type: none">▪ Die Konzentration des Fonds auf sein spezifisches Anlagesegment verhindert eine Streuung über verschiedene Assetklassen.▪ Börsennotierte Immobilieninvestments sind grundsätzlich durch eine schwankungsreichere Kursentwicklung gekennzeichnet, die ihrem Aktiencharakter entspricht.▪ Das Engagement in Fremdwährungen kann in Kursverlusten in Folge möglicher Wechselkursveränderungen zur Fondswährung resultieren.▪ Insbesondere weist der Fonds aufgrund seiner Zusammensetzung und des möglichen Einsatzes von Derivaten erhöhte Schwankungen des Anteilpreises auf.▪ Informationen zu weiteren Risiken können dem Basisinformationsblatt und dem Verkaufsprospekt (www.hansainvest.com/download) entnommen werden.

Stammdaten des HANSAreits US

Anteilklasse	Klasse A	Klasse I
WKN	A3ETA9	A3ETBA
ISIN	DE000A3ETA95	DE000A3ETBA2
Auflegungsdatum	15.04.2024	
Fondsvolumen	12,3 Mio. EUR	
Währung	Euro	
Ausgabeaufschlag	5,00%	-
TER = Laufende Kosten*	1,27 % p.a.	0,87% p.a.
davon Verwaltungsvergütung**	1,25 % p.a.	0,80% p.a.
davon Verwahrstellenvergütung**	0,05 % p.a.	0,05% p.a.
Geschäftsjahresende	31.12.	31.12.
Ertragsverwendung	Ausschüttung	
Mindestanlage	-	50.000 EUR
Portfoliomanagement	SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH	
Kapitalverwaltungsgesellschaft	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH	
Verwahrstelle	DONNER & REUSCHEL AG	
Rechtsform	Richtlinienkonformes Sondervermögen	

*Die Gesamtkostenquote/TER (Total Expense Ratio) gibt die vom Fonds getragenen Kosten insgesamt (mit Ausnahme der Transaktionskosten und einer etwaigen erfolgsabhängigen Vergütung) bezogen auf das durchschnittliche Fondsvermögen innerhalb des letzten Geschäftsjahres an. Vorliegend handelt es sich um eine Schätzung. **Dieser tatsächlich erhobene Wert fällt ggf. geringer aus als der gemäß den Besonderen Anlagebedingungen zulässige Höchstsatz. In diesem Fall darf die Kapitalverwaltungsgesellschaft den tatsächlich erhobenen Wert bis zum Höchstsatz jederzeit anpassen. Stand: 28.02.2026.

Ihr Fondsmanager



Felix van Dieck
SIGNAL IDUNA
Asset Management GmbH
Portfoliomanagement

Disclaimer

Rechtliche Hinweise

Herausgeber dieser Informationen ist die SIGNAL IDUNA Asset Management GmbH, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg.

Diese Informationen richten sich ausschließlich an professionelle Vertriebspartner in Deutschland und nicht an Endkunden. Eine Weitergabe an Dritte ist untersagt. Stand der Daten: 28. Februar 2026, sofern nicht anders angegeben. Diese Informationen sind Teil einer Präsentation und nur zusammen mit den mündlichen Erläuterungen aussagekräftig. Diese Informationen dienen der Veranschaulichung und stellen keine Empfehlung dar, in eine bestimmte Anlageklasse oder Strategie zu investieren oder einzelne Finanzinstrumente zu kaufen, zu halten oder zu verkaufen. Diese Informationen unterliegen nicht den regulatorischen Anforderungen, welche die Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen/ Anlagestrategieempfehlungen sowie das Verbot des Handels vor der Veröffentlichung der Anlageempfehlung/ Anlagestrategieempfehlung vorschreiben. Diese Informationen dienen Werbezwecken und stellen keine Anlage-, Steuer- oder Rechtsberatung dar. Die in dieser Präsentation verwendeten Bilder dürfen nicht aus der Datei entnommen und anderweitig verwendet werden.

Risikohinweis: Investmentfonds unterliegen dem Risiko sinkender Anteilspreise, da sich Kursrückgänge bei den im Fonds enthaltenen Wertpapieren beziehungsweise den zugrunde liegenden Währungen im Anteilspreis widerspiegeln. Die Anlagestrategie des Fonds kann sich innerhalb der vertraglich und gesetzlich zulässigen Grenzen jederzeit ändern. Der Inhalt der Grenzen ergibt sich aus dem Verkaufsprospekt.

Quelle aller Daten, soweit nicht anders angegeben: SIGNAL IDUNA Gruppe.

Disclaimer (Fortsetzung)

Rechtliche Hinweise

Grundlage für den Kauf von Investmentanteilen sind die jeweils in deutscher Sprache gehaltenen, gültigen Verkaufsunterlagen, einschließlich des Basisinformationsblattes gemäß Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 und des Verkaufsprospektes, der ausführliche Risikohinweise zu den einzelnen mit der Anlage verbundenen Risiken enthält. Die Verkaufsunterlagen sind in elektronischer Form unter hansainvest.com/downloads und beim Herausgeber dieser Information als Druckstück kostenlos erhältlich. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte kann unter hansainvest.com/rechte abgerufen werden. Der Nettoinventarwert von Investmentfonds unterliegt in unterschiedlichem Maße Schwankungen, und es gibt keine Garantie dafür, dass die Anlageziele erreicht werden. Der Fonds HANSAreits US weist aufgrund seiner Zusammensetzung und des möglichen Einsatzes von Derivaten erhöhte Schwankungen seiner Anteile auf.

Der Fonds hat eine unbegrenzte Laufzeit. Die Anleger können von der Kapitalverwaltungsgesellschaft grundsätzlich börsentäglich die Rücknahme der Anteile verlangen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann jedoch die Rücknahme aussetzen, wenn außergewöhnliche Umstände dies unter Berücksichtigung der Anlegerinteressen erforderlich erscheinen lassen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, die Verwaltung des Fonds unter Einhaltung der Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger und darüber hinaus im Jahres- oder Halbjahresbericht, zu kündigen. Der Fonds ist unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Kapital innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren aus dem Fonds zurückziehen wollen. Der Fonds richtet sich an alle Arten von Anlegern, die das Ziel der Vermögensbildung bzw. Vermögensoptimierung verfolgen und langfristig investieren wollen. Diese sollten in der Lage sein, erhebliche Wertschwankungen und deutliche Verluste zu tragen, und keine Garantie bezüglich des Erhalts ihrer Anlagesumme benötigen. Diese Einschätzung stellt keine Anlageberatung dar, da die jeweiligen persönlichen Umstände nicht berücksichtigt werden, sondern soll Anlegern nur einen ersten Anhaltspunkt geben, ob der Fonds ihrer Anlageerfahrung, ihrer Risikoneigung und ihrem Anlagehorizont entspricht.

Ihre Ansprechpartner

Sie wollen mehr wissen? Dann sprechen Sie uns gerne an.



Stephan Lipfert
Managing Director

(040) 866 488 120
(0151) 673 363 16
stephan.lipfert@punica-invest.de



Jens Wacker
Managing Director

(040) 866 488 122
(0151) 566 966 89
jens.wacker@punica-invest.de



Herbert Dietz
Managing Director

(040) 866 488 123
(0173) 565 378 1
herbert.dietz@punica-invest.de



Victoria Hartmann
Sales Managerin

(0170) 781 715 5
victoria.hartmann@punica-invest.de



Lutz Bode
Managing Director

(040) 866 488 109
(0172) 580 692 5
lutz.bode@punica-invest.de



Magnus Romacker
Sales Manager

(0170) 808 803 6
magnus.romacker@punica-invest.de



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!